# ÚZEMNÍ PLÁN NEPOMUK
## ZMĚNA č. 4

## TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

vč. srovnávacího textu se zvýrazněním změn v textové části územního plánu Nepomuk, úplném znění po změnách č. 1, 2 a 3
(v příloze č. 1)

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ZMĚNY č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEPOMUK

| *označení správního orgán, který změnu ÚP vydal:* | *usnesením č.:* | *datum nabytí účinnosti změny územního plánu:* |
|---|---|---|
| Zastupitelstvo obce Nepomuk | 1/2026<br>ze dne 23.1.2026 | 19. 2. 2026 |

*jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:*

Ing. Michal Vršecký,
Zástupce pořizovatele

Obecní úřad Nepomuk

Michal Vršecký
Digitálně podepsal Michal Vršecký
Datum: 2026.02.23 07:31:10 +01'00'

*otisk úředního razítka pořizovatele:*

Leden 2026

# ZMĚNA č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU NEPOMUK – TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Objednatel: Obec Nepomuk
Nepomuk č.p. 50, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem
starostka: Ilona Vrchotová
určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: Ilona Vrchotová

Pořizovatel: Obecní úřad Nepomuk
Nepomuk č.p. 50, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem
V zastoupení: Ilona Vrchotová, starostka obce

Zástupce pořizovatele:
Ing. Michal Vršecký
kvalifikovaná osoba pořizovatele, oprávněná k územně plánovací činnosti
(osvědčení ZOZ č. 800110313)

Projektant: Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA, č. autorizace: 01467
Štefánikova 52, 150 00 Praha 5

Zpracovatelé změny ÚP: Ing. arch. Milan Salaba
Ing. Štěpán Vizina

Digitálně podepsal Ing. arch. Milan Salaba
Datum: 2026.02.04 22:28:35 +01'00'

**Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu a jeho změn:**

**ÚP Nepomuk** - vydán Zastupitelstvem obce Nepomuk jako opatření obecné povahy - nabytí účinnosti **4.9.2009**

**Změna č. 1** - vydána Zastupitelstvem obce Nepomuk jako opatření obecné povahy - nabytí účinnosti **5.3.2011**

**Změna č. 2** - vydána Zastupitelstvem obce Nepomuk jako opatření obecné povahy - nabytí účinnosti **21.8.2018**

**Změna č. 3** - vydána Zastupitelstvem obce Nepomuk jako opatření obecné povahy - nabytí účinnosti **12.11.2021**

**OBSAH** (dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.)**:**

**Textová část odůvodnění změny č. 4 územního plánu**

1. STRUČNÝ POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU ... 5
2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA Č. 283/2021 Sb ... 8
3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ ... 12
4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ ... 13
4. 1 Soulad s politikou územního rozvoje ... 13
4.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací ... 16
5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY ... 19
6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI ... 21
7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ ... 21
8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ... 22
9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3 ... 22
9.1. Vymezení zastavěného území ... 22
9.2. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce ... 22
9.3. Odůvodnění navržených změn ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorová regulace ... 22
9.4. Odůvodnění koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady ... 32
9.5. Územní systém ekologické stability - odůvodnění změn ... 34
9.6. Odůvodnění změn vymezení veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav ... 35
9.7. Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva ... 35
10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ ... 36
11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ... 36
12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU A ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ ... 37
13. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA ... 37
13.1. Použitá metodika ... 37
13.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond ... 38
13.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa ... 44
14. VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ ... 44
15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ ... 44
15. STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ... 45
17. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM ... 47
18. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT) ... 47
POUČENÍ ... 48
PŘÍLOHA Č. 1 - Srovnávací text se zvýrazněním změn v textové části územního plánu Nepomuk, úplném znění po změnách č. 1, 2 a 3 ... 48
PŘÍLOHA Č. 2 – Kontrola souladu s jednotným standardem pro změnu ÚP ... 48
PŘÍLOHA Č. 3 – Vyhodnocení stanovisek a připomínek ... 48

# Textová část odůvodnění změny č. 4 územního plánu

## 1. STRUČNÝ POSTUP POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Obec Nepomuk má platný územní plán, který nabyl účinnosti dne 4. 4. 2009. Změna č. 1 územního plánu Nepomuk nabyla účinnosti dne 5. 3. 2011, Změna č. 2 územního plánu Nepomuk nabyla účinnosti dne 21. 8. 2018 a Změna č. 3 územního plánu Nepomuk nabyla účinnosti dne 12. 11. 2021.

Hlavním důvodem pořízení změny územního plánu byla transformace územního plánu Nepomuk do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a prověřit možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce a pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy.

Pořizovatel v souladu s ust. § 55a odst. 2 písm. d) a e) zákona č. 183/2006 Sb. zákon o územním plánování a stavebním řádu (starý stavební zákon) zajistil k navrhovanému obsahu změny územního plánu **stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody** a **stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu.**

Agentura ochrany přírody a krajiny ČR, jako příslušný orgán ochrany přírody podle ust. § 78 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“), vydala v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny stanovisko pod č. j. SR/0899/SC/2023-2 ze dne 6. 6. 2023, dle kterého **lze vyloučit**, že návrh obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk může mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 7. 7. 2023 pod č. j. 079620/2023/KUSK k navrhovanému obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk společně **stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody a krajiny**, podle kterého **lze vyloučit významný vliv** předloženého „Návrhu obsahu změny č. 4 územního plánu Nepomuk“ samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody a **stanovisko příslušného orgánu** k posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů** Změny č. 4 územního plánu Nepomuk **na životní prostředí (tzv. SEA).**

Pořizovatel posoudil úplnost jednotlivých podnětů na změnu územního plánu a jejich soulad s právními předpisy. V souladu s ust. § 55a odst. 4 ve spojení s ust. § 46 odst. 3 starého stavebního zákona podněty posoudil a spolu se svým stanoviskem je předložil k rozhodnutí Zastupitelstvu obce Nepomuk.

O pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk z vlastního podnětu a o jejím obsahu rozhodlo Zastupitelstvo obce Nepomuku svým usnesením č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023. Dále zastupitelstvo stanovilo, že Změna č. 4 územního plánu Nepomuk bude pořízena tzv. zkráceným postupem podle ust. § 55a a násl. starého stavebního zákona, že vymezená část Změny č. 4 územního plánu Nepomuk bude pořízena s prvky regulačního plánu dle ust. 43 odst. 3 stavebního zákona, a že určeným zastupitelem pro pořízení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk bude paní Ilona Vrchotová, starostka obce Nepomuk.

Zastupitelstvo obce Nepomuk schválilo, že pořizovatelem Změny č. 4 územního plánu Nepomuk bude dle ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona Obecní úřad Nepomuk, který zajistí splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ust. § 24 odst. 1 stavebního zákona prostřednictvím fyzické osoby, splňující příslušné kvalifikační požadavky. Zastupitelstvo obce dále schválilo, že zhotovitelem Změny č. 4 územního plánu bude Ing. arch. Milan Salaba.

**Projednání návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu**

Obecní úřad Nepomuk, jako pořizovatel příslušný k pořizování územního plánu a jeho změn pro území obce Nepomuk na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle ust. § 24 odst. 1 starého stavebního zákona, po doručení rozhodnutí Zastupitelstva obce Nepomuk pořídit změnu územního plánu, zajistil u projektanta Ing. arch. Milana Salaby zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk.

Dle ust. 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon platí: Bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.

Vzhledem k tomu, že veřejné projednání návrhu Změny č. 4. ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu nebylo zahájeno do 30. 6. 2024, postupuje se podle zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (nový stavební zákon).

Obsah změny územního plánu se považuje za zadání změny územního plánu podle nového stavebního zákona. Požadavky, které jsou v rozporu s novým stavebním zákonem se nepoužijí (§ 323 odst. 5 NSZ). Rozhodnutí o pořízení změny zkráceným postupem lze považovat za rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání dle § 111 odst. 4 NSZ.

Po obdržení návrhu změny územně plánovací dokumentace pořizovatel dle § 93 odst. 2 stavebního zákona v součinnosti s určeným zastupitelem **vyhodnotil** úplnost dokumentace Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu, její soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů, její soulad se zadáním a soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, a to s **kladným výsledkem.**

Pořizovatel tedy následně postupem dle § 93 odst. 5 stavebního zákona:

a) **zveřejnil návrh** Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu v národním geoportálu územního plánování a vystavil ho k nahlédnutí,

b) **oznámil** místo a dobu konání společného jednání a

c) veřejnou vyhláškou **oznámil** místo a dobu konání veřejného projednání a místa, kde je možné do návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu nahlédnout.

**Sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu**

Dle Metodického sdělení Ministerstva pro místní rozvoj k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 30. 6. 2024 platí, že rozhodnutí o pořízení změny zkráceným postupem lze považovat za **rozhodnutí o sloučení společného jednání a veřejného projednání** dle § 111 odst. 4 nového stavebního zákona. Pořizovatelem bylo tudíž oznámeno sloučené společné jednání a veřejné projednání Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu dle § 94 a § 96 stavebního zákona ve spojení § 111 odst. 5 stavebního zákona.

Pořizovatel zahájil sloučené společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu („dále jen sloučené jednání“) tím, že **oznámil místo, dobu konání sloučeného jednání a adresu uložení návrhu** změny územně plánovací dokumentace v národním geoportálu územního plánování jednotlivě **dotčeným orgánům**, **obci**, pro kterou je změna územního plánu pořizována, **krajskému úřadu**, **oprávněným investorům** a **sousedním obcím** opatřením č. j. 53/2025 ze dne 12. 3. 2025.

Pořizovatel doručil návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk spolu s oznámením o konání sloučeného jednání **veřejnosti**, a to **veřejnou vyhláškou**, vyvěšenou na úřední desce pořizovatele ode dne 12. 3. 2025 do dne 16. 4. 2025 včetně, a též způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce pořizovatele. Návrh Změny č. 4 ÚP byl rovněž v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí v Národním geoportálu územního plánování.

**Termín sloučeného jednání** s odborným výkladem pořizovatele a projektanta změny územního plánu byl stanoven na den 1. 4. 2025 od 14,00 hodin v místním hostinci Nepomuk (Nepomuk č. p. 118, 262 42 Nepomuk).

**Každý** mohl v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona **do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání uplatnit** k návrhu Změny č. 4 ÚP **písemně své připomínky.**

**Dotčené orgány** mohly uplatnit v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona **do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání** k návrhu Změny č. 4 ÚP **svá stanoviska**. Ve stejné lhůtě mohla **obec**, pro kterou je změna územního plánu pořizována, **krajský úřad a sousední obce uplatnit připomínky.**

**Opakování sloučeného společné jednání a veřejné projednání návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu**

Následně pořizovatel rozhodnul **o opakování sloučeného jednání.** Důvodem pro opakování konání sloučeného jednání byl chybně stanovený termín konání sloučeného jednání a nesplnění požadavků na veřejné projednání dle § 172 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Veřejná vyhláška je doručena 15. dnem po dni jejího vyvěšení na úřední desce pořizovatele (§ 25 správního řádu). Podle § 172 odst. 3 správního řádu musí být veřejné projednání oznámeno nejméně 15 dnů předem. Z toho vyplývá, že se může konat nejdříve 30 dnů ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky.

První veřejná vyhláška oznamující sloučené jednání návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu pod č. j. 53/2025 byla vyvěšena dne 12. 3. 2025 **s chybně stanoveným termínem** na den 1. 4. 2025 tj. 20 den ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky.

**Připomínky a stanoviska**, které byly již uplatněny na základě první veřejné vyhlášky o konání sloučeného jednání, vydané pod č. j. 53/2025 ze dne 12. 3. 2025, které se uskutečnilo dne 1. 4. 2025, zůstaly v plné platnosti.

Pořizovatel **zahájil opakování sloučeného jednání** návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu tím, že **oznámil místo, dobu konání sloučeného jednání a adresu uložení návrhu** změny územně plánovací dokumentace v národním geoportálu územního plánování jednotlivě **dotčeným orgánům**, **obci**, pro kterou je změna územního plánu pořizována, **krajskému úřadu**, **oprávněným investorům** a **sousedním obcím** opatřením č. j. 168/2025 ze dne 13. 8. 2025.

Pořizovatel doručil návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk spolu s oznámením o konání sloučeného jednání veřejnosti, a to **veřejnou vyhláškou**, vyvěšenou na úřední desce pořizovatele ode dne 31. 7. 2025 do dne 26. 9. 2025 včetně, a též způsobem umožňujícím dálkový přístup na elektronické úřední desce pořizovatele. Návrh Změny č. 4 ÚP byl rovněž v souladu s § 93 odst. 5 písm. a) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona zveřejněn a vystaven k nahlédnutí v Národním geoportálu územního plánování.

**Termín opakovaného sloučeného jednání** s odborným výkladem pořizovatele a projektanta změny územního plánu byl stanoven na den 11. 9. 2025 od 14,00 hodin na Obecním úřadě Nepomuk (Nepomuk č.p. 50, 262 42 Nepomuk).

**Každý** mohl v souladu s § 97 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona **do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání uplatnit** k návrhu Změny č. 4 ÚP **písemně své připomínky.**

**Dotčené orgány** mohly uplatnit v souladu s § 94 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona **do 15 dnů ode dne konání sloučeného jednání** k návrhu Změny č. 4 ÚP **svá stanoviska**. Ve stejné lhůtě mohla **obec**, pro kterou je změna územního plánu pořizována, **krajský úřad a sousední obce uplatnit připomínky.**

Poté pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotili výsledky sloučeného jednání. **Vyhodnocení stanovisek** uplatněných k návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu po sloučeném jednání je uvedeno v kapitole 14. VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ textové části odůvodnění změny ÚP. V rámci sloučeného jednání byly ve stanovené lhůtě uplatněny 4 připomínky. Vyhodnocení uplatněných připomínek je uvedeno v kap. 15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ textové části odůvodnění změny ÚP.

Následně pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem zpracoval s ohledem na cíle a úkoly územního plánování **návrh vyhodnocení připomínek** uplatněných k návrhu změny územně plánovací dokumentace, které opatřením č. j. 243/2025 ze dne 3. 11. 2025 zaslal dotčeným orgánům a vyzval je k uplatnění stanovisek ve lhůtě do 30 dnů od obdržení výzvy.

Pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem **vyhodnotil uplatněná stanoviska k návrhu vyhodnocení připomínek**. Celkově byla uplatněna dvě stanoviska. Vyhodnocení je předmětem kapitoly 14 textové části odůvodnění změny ÚP.

Pořizovatel dále na základě průběžného vyhodnocování procesu pořizování Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu zaznamenal do spisu, že určený zastupitel obce Nepomuk **neuplatnil oprávnění podle § 99 odst. 1 stavebního zákona** spočívající v **možnosti předložit zastupitelstvu návrh vyhodnocení připomínek** uplatněných k návrhu změny územně plánovací dokumentace k projednání. Vyhodnocení připomínek bylo zastupitelstvu předloženo až v rámci projednání návrhu na vydání Změny č. 4 ÚP Nepomuk, v souladu s postupy dle stavebního zákona.

Poté pořizovatel zaslal návrh vyhodnocení připomínek a návrh vyhodnocení stanovisek krajskému úřadu, jako nadřízenému správnímu orgánu územního plánování pro obce k vydání stanoviska dle ustanovení § 101 odst. 1 stavebního zákona opatřením č. j. 263/2025 ze dne 8. 12. 2025.

Krajský úřad ve stanovisku ze dne 7. 1. 2026 pod č. j. 001943/2026/KUSK **konstatuje,** že posoudil návrh změny územního plánu podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že **neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.**

Z vyhodnocení výsledku projednání návrhu změny vyplynuly drobné/formální požadavky na jeho úpravu. Tyto úpravy jsou uvedeny v kapitole 14) a 15) textové části odůvodnění.

Z vyhodnocení výsledku projednání návrhu změny vyplynuly tyto požadavky na jeho úpravu:

- ✓ Dle stanoviska Ministerstvo průmyslu a obchodu byl do koordinačního výkresu návrhu změny doplněn zákres schváleného prognózního zdroje vyhrazeného nerostu – zlatonosné rudy č. 9430900 Nepomuk-Malý Tok.
- ✓ Dle stanoviska Ministerstvo obrany, sekce majetková Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru byla vymezená území MO respektována a zapracována do textové části odůvodnění návrhu změny územního plánu, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části koordinačního výkresu.

Dále pořizovatel dle § 102 odst. 1 stavebního zákona v součinnosti s určeným zastupitelem **vypracoval pokyny pro úpravu návrhu změny ÚP** v souladu s vyhodnocením výsledků projednání a stanoviskem nadřízeného orgánu a **předal** je projektantovi. Projektant v souladu s § 102 odst. 2 stavebního zákona na základě pokynů pořizovatele **upravil návrh změny územně plánovací dokumentace.**

Úprava návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu, která vyplynula ze sloučeného jednání, **není podstatnou úpravou, která by zakládala povinnost projednat návrh v opakovaném projednání.** Úpravou návrhu nedošlo k dotčení osob nad rámec návrhu změny územního plánu projednávaného ve sloučeném jednání a nedošlo k dotčení zájmů, které hájí dotčené orgány podle zvláštních právních předpisů (nebyly provedeny úpravy, které by vymezovaly nové zastavitelné plochy, nebo rozšiřovaly podmínky využití ploch apod.) nejednalo se tedy o podstatnou úpravu, která by musela být projednána v dalším opakovaném projednání.

Pořizovatel **přezkoumal návrh změny územního plánu** ve smyslu § 104 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona s konstatováním, že návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk s prvky regulačního plánu je v **souladu požadavky stavebního zákona** a jeho **prováděcích právních předpisů**, je v **souladu se stanovisky dotčených orgánů**, a že v průběhu pořízení změny územního plánu nebylo třeba řešit rozpory, je v **souladu s Politikou územního rozvoje ČR** v platném znění a je v **souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje** v platném znění.

Pořizovatel neshledal v procesu pořizování Změny č. 4 ÚP Nepomuk rozpory a **předložil návrh změny** předmětné územně plánovací dokumentace v souladu s § 104 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona, **schvalujícímu orgánu k jeho vydání.**

# 2. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY ZÁKONA Č. 283/2021 Sb.

Návrh změny územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v §38 a §39 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Rozsah ploch navržených změnou územního plánu je možné považovat za nepodstatný. Změna č. 4 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, jen u některých upřesňuje jejich rozsah ve vazbě na úpravu šířek souvisejících komunikací a zahrnutí celých pozemků (do ploch ZZ – zeleň – zahrady a sady), případně mění využitelnost ploch a jejich regulativy – vesměs tím reaguje na požadavky jednotného standardu.

Plochy změn v krajině jsou vymezeny jihozápadně a jižně od sídla pro zvýraznění a ochranu přírodních a krajinných hodnot (plochy K-01 až K.07).

Všechny plochy zařazené do Změny č. 4 leží v k. ú. Nepomuk pod Třemšínem. Pro jejich řešení platí snaha zachovávat všechny hodnoty území, jak architektonické a urbanistické, tak přírodní.

Změna územního plánu rovněž vyváženě koordinuje soukromé a veřejné záměry změn v území (většina návrhů na pořízení změn je z podnětu soukromých vlastníků, ale zároveň odpovídá zájmům obce). Respektováním ploch zeleně v sídle i v krajině bude zajištěna ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků.

## Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 38 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující cíle územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou*). Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s každým jednotlivým cílem územního plánování je uvedeno vždy pod každým cílem:

*(1) Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích*

Koncepce rozvoje se nemění, dochází jen k několika upřesněním, bez rozšíření ploch pro bydlení. Většina úprav souvisí s převodem do jednotného standardu, překategorizací ploch a jejich přesnějšího vymezení. Změna stabilizuje krajinné hodnoty vymezením do samostatných druhů ploch za účelem jejich zvýšené ochrany, v souladu s uvedeným cílem. Změnou č. 4 ÚP Nepomuk nedochází k žádné podstatné úpravě urbanistické koncepce.

Pořízením změny s prvky regulačního plánu je umožněno zpodrobnění některých regulativů pro plochy bydlení. Důvodem je snaha o usměrnění nové zástavby na jedné straně s ohledem na limity území, na druhé straně v zájmu zachování hodnot a přizpůsobení se charakteru sídla, zároveň s prosazováním současných trendů (nízkoenergetické stavby, ekologická řešení, užití vhodných materiálů, aj.). Tyto řešené změny přispějí k vyváženosti vztahů v území a potažmo i ke zlepšení podmínek pro rozvoj environmentálních, ekonomických i sociálních funkcí.

*(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.*

Při úpravách zastavitelných ploch územního plánu byla sledována jejich optimální poloha ve vztahu ke stabilizovaným plochám a možnostem využití existující veřejné infrastruktury, zejména pak napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury a soulad veřejných a soukromých zájmů. Omezení počtu bytů v jednom rodinném domě a zvětšení minimální velikosti stavebního pozemku u nově vymezovaných pozemků jsou jedny z důležitých (a nutných) nástrojů pro přiměřenou regulaci rozvoje. Uvedená potřeba regulace je opodstatněná zejména změnou koncepce odkanalizování obce, kdy ČOV bude určena jen pro část obce. Likvidaci splaškových vod od ostatních stávajících a navrhovaných subjektů je třeba řešit jiným způsobem (domovní a skupinové ČOV, jímky na vyvážení). Při daném množství ploch v sídle, které budou odkázány na takové řešení, je třeba omezit intenzitu využití alespoň u návrhových ploch, neboť odvedení přečištěných vod z řady domovních čistíren do drobných vodotečí s kolísavou vodnatostí by potenciálně mohlo vést ke zhoršení kvality prostředí.

Dále při vymezení ploch změn a úpravách podmínek zastavěných a zastavitelných ploch byly zohledněny dané hodnoty a limity využití území. Tím byly ochráněny veřejné zájmy. Zároveň také byly v rámci změny uspokojeny dílčí zájmy soukromých osob, vyplývající z jednotlivých návrhů na změnu územního plánu, resp. navržená omezení rozvoje jsou stanovena proporčně a vyváženě vůči různým vlastníkům. Vzhledem k tomu lze konstatovat soulad s uvedeným cílem.

*(3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.*

Uvedený cíl je naplňován pomocí podrobnějších podmínek - prvky regulačního plánu, které stanovují požadavky na novou zástavbu a změny stávajících staveb tak, aby prostředí sídla s hodnotným stavbami a specifickým urbanistickým založením nebylo degradováno nevhodnými stavebními zásahy.

*(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.*

ÚP Nepomuk ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území a chrání krajinu. Změnou č. 4 nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy (s výjimkou upřesnění rozsahu u několika ploch – jen pro

sídelní zeleň, tzn. nejsou navrhovány nové plochy pro rezidenční funkce). S ohledem na ochranu krajinného rázu, ochranu hodnot a pro účinnější ochranu charakteru zástavby jsou upřesněny a zpodrobněny podmínky prostorového uspořádání obytné zástavby pro celé území obce. Ruší se dosud vymezená územní rezerva. Dochází k návrhu vymezení ploch s přírodními a krajinnými hodnotami v zázemí sídla.

*(5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.*

Změna č. 4 ÚP Nepomuk koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce. V rámci zpracování návrhu Změny č. 4 ÚP Nepomuk byly prověřovány všechny známé záměry na změny v území již ve fázi návrhu obsahu změny (zadání). Uplatněno bylo také několik konkrétních podnětů, přičemž těžiště změny spočívá v převedení ÚP do jednotného standardu. Veškeré návrhy byly koordinovány, zejména pak s ohledem a při respektování veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů a k omezeným možnostem napojení na sítě dopravní a technické infrastruktury. Z toho důvodu bylo třeba přiměřeně regulovat budoucí rozvoj (omezení počtu bytů v jednom rodinném domě a zvětšení minimální velikosti stavebního pozemku u nově vymezovaných pozemků). Uvedená potřeba regulace je opodstatněná zejména změnou koncepce odkanalizování obce (podrobnější zdůvodnění je uvedeno u předchozího cíle (2) a v dalších kapitolách odůvodnění. Soukromé zájmy na rozvoj území je tak možné považovat za koordinované s veřejnými zájmy, neboť kromě vyváženého usměrnění těchto záměrů spočívají hlavně v uplatnění podrobnějších regulativů.

Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu změny územního plánu a procesu veřejného projednání.

## Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 39 stavebního zákona

Ze stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou*).
Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

1) Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména:

*a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*
*b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území,*

Řešení změny územního plánu plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území obce. Koncepce rozvoje se nemění, stejně tak se nemění urbanistická koncepce a kompozice. Zastavitelné plochy se nerozšiřují (s výjimkou upřesnění rozsahu u několika ploch – jen pro sídlení zeleň, tzn. nejsou navrhovány nové plochy pro rezidenční funkce). V zájmu ochrany kulturních a civilizačních hodnot se zpodrobňují podmínky využití zastavitelných ploch. V souladu s aktuálním stavem přírodních hodnot a na jejich ochranu se vymezují krajinné plochy s odpovídající regulací.

Všechny předmětné úpravy jsou rozsahem přiměřené a z pohledu jejich polohy vesměs nekonfliktní, resp. s akceptovatelnými požadavky odůvodněnými ochranou hodnot, veřejnými zájmy a možnostmi území.

*c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*

Navrhovanou změnou se nevymezují nové zastavitelné plochy pro rezidenční funkce. V zájmu ochrany kulturních a civilizačních hodnot se zpodrobňují podmínky jejich využití. Jejich účelem je neohrozit veřejné zájmy v území, nezatěžovat veřejnou infrastrukturu obce s ohledem na její omezené kapacitní možnosti a tím neztížit podmínky dostupnosti veřejné infrastruktury a její hospodárné využití pro stávající zástavbu i pro rozvojové plochy.

Ruší se dosud vymezená územní rezerva. Z nových ploch změn dochází jen k návrhu vymezení ploch s přírodními a krajinnými hodnotami v zázemí sídla. V souladu s aktuálním stavem přírodních hodnot a na jejich ochranu se vymezují krajinné plochy s odpovídající regulací.

Změna č. 4 ÚP je zpracována na základě terénních průzkumů řešeného území, aktuálních územně analytických podkladů ORP Příbram a při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů, vlastníků pozemků a staveb, samosprávy obce Nepomuk, tj. pokud možno s nalezením souladu zájmů veřejných a soukromých, s akceptovatelnými požadavky odůvodněnými ochranou hodnot, veřejnými zájmy a možnostmi území.

*d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,*

Splnění tohoto požadavku je popsáno pod písm. a), b) a c) výše.

*e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,*

Ve Změně č. 4 ÚP jsou stanoveny podmínky pro provedení změn vč. požadavků na řešení dopravní a technické infrastruktury v odpovídajícím rozsahu, vycházejícími z platného ÚP Nepomuk. Vzhledem k požadavkům standardizace na přesné vymezení jednotlivých ploch RZV jsou korigovány některé zastavitelné plochy tak, aby jejich napojení na plochy veřejných prostranství, jejichž součástí jsou místní komunikace, splňovalo požadované šířkové parametry. Nad rámec podrobnosti ÚP jsou v souladu s obsahem změny navrženy některé další regulativy.

Změna ÚP ponechává v návrhu dříve vymezenou plochu brownfieldu k využití pro individuální rekreaci, rovněž s prvky podrobnější regulace.

*f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce a klimatické cíle státu,*

Ve Změně č. 4 ÚP nejsou vymezeny plochy pro výrobu. Podmínky pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů jsou s ohledem k hodnotám území stanoveny v rámci podrobnější regulace pro jednotlivé plochy RZV.

*g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*

Změnou č. 4 nejsou vymezeny žádné nové rozvojové plochy pro rezidenční funkce. Dostatečná kapacita dosud nevyužitých zastavitelných ploch umožňuje optimální rozvoj i do dalších období. Zachovává se dosavadní koncepce s tím, že z důvodů uvedených v předchozích bodech (a rovněž v dalších kapitolách odůvodnění) se zpodrobňují podmínky jejich využitelnosti – zejména zvětšením minimální velikosti nově vymezovaných stavebních pozemků pro RD na 1200 m$^2$ a snížením maximálního počtu bytů v jednom rodinném domě (max. 2 byty/1 RD). Řešení Změny č. 4 tak samo o sobě, i ve spojení s ostatními záměry vymezenými v ÚP Nepomuk ovlivní sídelní strukturu jen omezeně (v důsledku dojde k mírnému navýšení počtu obyvatel v zájmu udržitelnosti přiměřeného rozvoje obce a jejího ekonomického fungování).

Podmínkám pro kvalitní bydlení přispívá Změna č. 4 ÚP Nepomuk také upřesněním a zpodrobněním některých regulativů stanovujícími požadavky na umístění staveb a jejich vzhled s ohledem na okolní hodnotnou zástavbu tradičních forem.

Podmínky pro rozvoj rekreace se podstatně nemění. Z hlediska rozvoje cestovního ruchu se stabilizují podmínky pro parkování v obci (včetně vymezených ploch) a v ploše stávajícího objektu vybavenosti

*h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,*

V souladu s aktuálním stavem přírodních hodnot a na jejich ochranu se vymezují krajinné plochy v zázemí sídla, s odpovídající regulací. Jiné nové plochy změn (zastavitelné, transformační) nejsou Změnou č. 4 navrhovány.

*i) stanovovat pořadí provádění změn v území,*

V rámci Změny č. 4 ÚP není stanovena nová etapizace neboli pořadí provádění změny v území.

*j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,*

Změna č. 4 ÚP je zpracována na základě terénních průzkumů řešeného území, aktuálních územně analytických podkladů ORP Příbram a při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů, vlastníků pozemků a staveb, samosprávy obce Nepomuk, tj. pokud možno s nalezením souladu zájmů veřejných a soukromých, s akceptovatelnými požadavky odůvodněnými ochranou hodnot, veřejnými zájmy a možnostmi území.

*k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,*

Jako veřejně prospěšná opatření zůstávají vymezeny prvky nadregionální a regionální úrovně ÚSES. Dosavadní veřejné prospěšné stavby z platného ÚP jsou korigovány a s ohledem ke zrušení kategorie VPS pro uplatnění předkupního práva je jejich vymezení navrženo ke zrušení.

*l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,*

Změna č. 4 ÚP řeší v souladu s obsahem změny pouze dílčí návrhy. Aktualizuje se způsob hospodaření se srážkovými vodami (v souladu s vyhl. č. 146/2024 Sb.) ve smyslu preference a zlepšení zadržování vody v sídle a v krajině. S tím souvisí i vymezení návrhových ploch s přírodními a krajinnými hodnotami v zázemí sídla reagující na úpravy vodního režimu, revitalizací ploch pro zadržení vody v krajině, a další. Jiné, záležitosti týkající se snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof nejsou předmětem změny.

*m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,*

Naplnění tohoto požadavku je (přiměřeně, s ohledem na omezený předmět řešení změny) popsáno pod písm. f) výše.

*n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*

V obecné rovině se naplnění dosahuje především vymezením zastavitelných ploch v přímé návaznosti na existující veřejné vybavení zcela bez nároků na budování nové veřejné infrastruktury.

Naplnění tohoto cíle pro konkrétní budoucí potřeby je nad rámec možností změny ÚP. ÚPD nesmí stanovovat procesní podmínky (např. přípustnost záměru jen v případě souhlasu, platby připojovacího poplatku, apod.). Nutno řešit jinými formami (obecně závazná vyhláška o místním poplatku za zhodnocení pozemku).

Konkrétním řešením Změny č. 4 ÚP nejsou navrhovány nové záměry, které by podstatnou měrou způsobovaly další vynakládání prostředků z veřejných zdrojů.

*o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,*

Požadavky civilní ochrany jsou Změnou č. 4 ÚP Nepomuk respektovány. Omezený předmět řešení změny nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, nad rámec ustanovení v platném územním plánu.

*p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,*

Uvedený požadavek se přímo netýká předmětu Změny č. 4 ÚP Nepomuk, není třeba jej řešit.

*q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,*

V rámci zpracování změny ÚP nebyly na území obce identifikovány zničené areály vyžadující asanační opatření. Plocha brownfieldu P.05 zůstává nadále vymezena z platného ÚP Nepomuk.

*r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,*

Není předmětem Změny č. 4 ÚP. Změna nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

*s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis*

Předmětem řešení Změny č. 4 ÚP nejsou žádné záměry s negativním vlivem na území vyžadující návrh kompenzačních opatření.

# 3. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna územního plánu je pořizována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů. Změna bude v souladu s procesními pravidly stavebního zákona upravujícími průběh pořízení změny územního plánu dle § 108 a následujících stavebního zákona projednána s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených řešením Změny č. 4 ÚP Nepomuk. Vyhodnocení jejich požadavků bude doplněno po projednání změny.

# 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

## 4. 1 Soulad s politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění **Aktualizace č. 1** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276, **Aktualizace č. 2** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629, **Aktualizace č. 3** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630, **Aktualizace č. 5** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618, **Aktualizace č. 6** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542, **Aktualizace č. 7** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89, **Změny č. 9** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. ledna 2025 č. 64 a **Změny č. 8** Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 27. srpna 2025 č. 633, závazné od 1. října 2025 (dále jen „PÚR ČR“), neleží řešené území v žádné republikové rozvojové oblasti, rozvojové ose, ve specifické oblasti, v koridoru a ploše dopravní a technické infrastruktury.

Řešené území obce Nepomuk se nachází v republikové specifické oblasti **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje. Pro změnu ÚP Nepomuk z toho nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Řešené území obce Nepomuk se nachází v dalších dvou specifických oblastech, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

**SOB10** - vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Změna ÚP Nepomuk na to reaguje stanovením podmínek pro využití obnovitelných zdrojů energie, zejména podmínek pro umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády). **SOB11** - vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Pro změnu ÚP Nepomuk z toho nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

Z dalších ustanovení politiky územního rozvoje vyplývá pro řešené území zaměřit se mj. na tyto body kap. 2.2 Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území – viz níže uvedené požadavky (*uvedeny kurzívou).*:

*(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk nijak nezasahuje do koncepce stanovené územním plánem, kterou zpodrobňuje s cílem účinnější ochrany hodnot. Všechny dílčí řešené změny byly komplexně posouzeny a splňují obecné zájmy ve shodě se zájmy jednotlivců (zejména žadatelů o změny směřující ke zvýšení biodiverzity, zadržení vody v krajině), potažmo ke zkvalitnění prostředí všech obyvatel a návštěvníků. Řešením se nezhorší stav ani hodnoty území, naopak se vytvoří podmínky pro zlepšení.

*14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Změna č. 4 nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy (s výjimkou upřesnění rozsahu u několika ploch – jen pro sídlení zeleň, tzn. nejsou navrhovány nové plochy pro rezidenční funkce). Naopak upřesňuje a zpodrobňuje regulativy dosavadních návrhových ploch s cílem umožnit účinnější ochranu kulturních, historických a jiných hodnot území. Změna č. 4 ÚP napravuje dosavadní nesoulad textové a grafické části, kdy Změnou č. 2 ÚP byla zrušena územní rezerva R1, zatímco v grafické části byla nedopatřením ponechána (vč. úplného znění po Změně č. 2 a rovněž po Změně č. 3). Fakticky se tak ruší jedna plocha územní rezervy. Ochranu přírodních a krajinných hodnot rozsáhlé části území – k. ú. Nepomuk v Brdech zajišťuje statut chráněné krajinné oblasti. Pro jižní urbanizovanou část území (k. ú. Nepomuk pod Třemšínem) jsou nově navrženy plochy změn ve volné krajině v zázemí sídla, na částečně již revitalizovaných pozemcích s tůněmi s doprovodnou výsadbou, motýlími loukami a remízy.

*16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR*

Návrh Změny č. 4 ÚP Nepomuk nijak nezasahuje do koncepce stanovené územním plánem, kterou zpodrobňuje s cílem účinnější ochrany hodnot. Všechny dílčí řešené změny byly komplexně posouzeny a splňují obecné zájmy ve shodě se zájmy jednotlivců (zejména žadatelů o změny směřující ke zvýšení biodiverzity, zadržení vody v krajině), potažmo ke zkvalitnění prostředí všech obyvatel a návštěvníků. Řešením se nezhorší stav ani hodnoty území, naopak se vytvoří podmínky pro zlepšení.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Změna č. 4 bezprostředně neřeší tuto problematiku vymezováním konkrétních ploch s nabídkou pracovních příležitostí, To lze v úrovni územního plánu a v daných podmínkách jen omezeně – vytvořením předpokladů pro vznik a posílení služeb a podnikání, stabilizací trvale bydlících obyvatel a v důsledku toho tlaku na rozvoj potřebné vybavenosti. Tyto atributy územní plán splňuje. Důležitým faktorem je rovněž rekreační potenciál zejména nepobytového charakteru (pěší a cykloturistika, houbaření, v zimě běžecké lyžování, apod. Změnou č. 4 se vytváří podmínky pro podporu těchto aktivit zpřesněním a úpravou regulativů, vymezením ploch pro parkování, návrhem polyfunkčního využití bývalé prodejny s restaurací i pro další funkce (návštěvnické a informační centrum CHKO, služby, obecní administrativa, kulturní sál, apod.). Uvedené aktivity včetně nabídky služeb a komerčního občanského vybavení mohou rovněž přispět k navýšení pracovních příležitostí.

*19 Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území..*

Plocha P.05 představuje využití brownfieldu. Jde o dlouhodobě nevyužívaný bývalý areál živočišné zemědělské výroby, značně devastovaný. Uvedená plocha je navržena k revitalizaci pro individuální rekreaci již platným územním plánem, tzn. Změnou č. 4 ÚP se tento záměr nemění.

*(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Prioritu naplňuje Změna č. 4 ÚP vymezením několika ploch změn v krajině (K.02 až K.07) na podporu přírodních a krajinných hodnot v bezlesém zázemí sídla. Jedná se o pozemky, kde byly realizovány revitalizační projekty a do budoucna je zde snaha zajistit vyšší stupeň ochrany vyhlášením maloplošného zvláště chráněného území. Velká část pozemků se nachází přímo na toku Nového potoka, který je součástí EVL Natura 2000 Niva Kotelského potoka, další pozemky jsou situovány na vodoteči, která patří mezi její přítoky. Nejen pro tyto plochy, ale i pro zastavitelné plochy v okolí jsou z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání (regulativy).

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.*

Migrační prostupnost krajiny pro volně žijící živočichy je v rámci ÚP zajištěna primárně vymezením spojitého ÚSES na lokální i regionální úrovni. ÚP zajišťuje migrační prostupnost území obce pro člověka především

respektováním stávající cestní sítě (respektování historických cest) ve volné krajině, zejména pak sítí silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací.

Změna č. 4 ÚP nevymezuje nové zastavitelné plochy (s výjimkou upřesnění rozsahu u několika ploch – jen pro sídlení zeleň, tzn. nejsou navrhovány nové plochy pro rezidenční funkce). Struktura osídlení a celého řešeného území nevyžaduje změny v zajištění migrační prostupnosti krajiny. Nad rámec platného ÚP s vymezenými plochami změn se mimo tyto plochy nepřipouští jejich plošný rozvoj. Tím je ochráněna současná stabilizovaná struktura, a tedy i stávající míra prostupnosti volné krajiny Nepomuku.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Změna č. 4 ÚP nevymezuje žádné plochy změn v zastavěném území a v návaznosti na něj (v zastavitelných plochách). Pouze u některých ploch dochází k částečné změně funkčního využití již vymezené stávající zastavitelné plochy a ke zpřesnění jejich rozsahu – vesměs v souvislosti s převodem ÚP do jednotného standardu. Konkrétně jde o rozšíření návrhových ploch veřejných prostranství pro místní komunikace, vyčlenění ploch veřejné zeleně z dopravních ploch. V rámci upřesnění regulativů se umožňuje polyfunkční využití bývalé prodejny s restaurací i pro další funkce (návštěvnické a informační centrum CHKO, služby, obecní administrativa, kulturní sál, apod.).

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

V rámci podmínek uvedených v kapitole A.6.2 výrokové části ÚP je stanoveno, kde můžou být umísťovány výrobny elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z větru (větrné elektrárny), geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu o celkovém instalovaném výkonu 1 MW a více. Tyto podmínky jsou upřesněny tak, aby umístění těchto zařízení nevyvolávalo střety s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Podmínky otevírají možnost decentralizovanému zásobování elektrickou energií a posílení energetické soběstačnosti obce. Podmínky pro výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů v zastavěných a zastavitelných plochách jsou s ohledem k hodnotám území stanoveny v rámci podrobnější regulace pro jednotlivé plochy RZV.

**Rozvojové oblasti a rozvojové osy**

Obec Nepomuk se nenachází v žádné rozvojové ose ani rozvojové oblasti celostátního významu.

**Specifické oblasti**

Obec Nepomuk se nachází ve specifické oblasti SOB9 – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj, nikoliv samotná obec Nepomuk. Navržené dílčí plochy změn v rámci Změny č. 4 ÚP Nepomuk nemůžou mít žádné zásadní dopady na hospodaření s dešťovou vodou v kontextu území celé obce, resp. celé specifické oblasti.

Obec Nepomuk se nachází ve specifické oblasti, ve které se projevují aktuální hodnoty celostátního významu SOB10 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření. Změna ÚP Nepomuk na to reaguje stanovením podmínek pro využití obnovitelných zdrojů energie, zejména podmínek pro umístění fotovoltaiky v zastavěném území (přednostně využívat střechy a fasády).

Obec Nepomuk se nachází ve specifické oblasti, ve které se projevují aktuální hodnoty celostátního významu SOB11 - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie. Pro změnu ÚP Nepomuk z toho nevyplývají žádné konkrétní požadavky.

**Koridory a plochy dopravní infrastruktury**

PÚR ČR nevymezuje na území obce Nepomuk žádné koridory ani plochy dopravní infrastruktury.

**Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**

Přes území obce Nepomuk neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Na území obce Nepomuk není vymezená žádná plocha technické infrastruktury vymezená v PÚR ČR. Území obce Nepomuk se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

**Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování**

Území obce Nepomuk se netýká žádný další úkol pro územní plánování.

## 4.2 Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

**Územní rozvojový plán (ÚRP)**

Územní rozvojový plán (první ÚRP) byl vydán formou opatření obecné povahy usnesením vlády ČR ze dne 28. srpna 2024 č. 581. Řešené území obce Nepomuk není dotčeno žádnou veřejně prospěšnou stavbou, opatřením a asanací celorepublikového významu, ani plochami a koridory včetně ÚSES nadregionálního významu.

**Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)**

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Nepomuk jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK). Zastupitelstvo Středočeského kraje rozhodlo o vydání ZÚR SK dne 19. 12. 2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. **ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7. 2. 2012 a nabyly účinnosti dne 22. února 2012**.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **1. aktualizace ZÚR SČK**. 1. aktualizace ZÚR SK **nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015**. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se z toho důvodu netýká území obce Nepomuk.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **2. aktualizace ZÚR SK**. 2. Akt. ZÚR SK **nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018**. Řešení 2. aktualizace ZÚR SK se rovněž netýká území obce Nepomuk.

O vydání **7. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 30. 5. 2022 usnesením č. 027-16/2022/ZK. 7. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022.** Řešení 7. Aktualizace ZÚR SK se týká území obce Nepomuk. V rámci Změny č. 4 ÚP se zpřesňuje na území města koridor pro umístění stavby V18 – rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3, přiváděcí řad Netvořice – Lažany, včetně staveb souvisejících.

O vydání **6. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 12. 9. 2022 usnesením č. usn. č. 033-18/2022/ZK. 6. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022**. Řešení 6. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

O vydání **3. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 035-26/2023/ZK. 3. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023**. Řešení 3. Aktualizace ZÚR SK se týká území obce Nepomuk.

O vydání **10. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 26. 6. 2023 usnesením č. 036-26/2023/ZK. 10. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023**. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy „Vysokorychlostní trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje. Řešení 10. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

O vydání **11. Aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 18. 9. 2023 usnesením č. 040-27/2023/ZK. 11. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje **nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024.** Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumec – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumec. Řešení 11. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

O vydání **8. aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 18. 9. 2023 usnesením č. 041-27/2023/ZK. **Dne 26. 04. 2024 nabyla účinnosti** 8. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po těchto aktualizací. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D328 – koridor pro silniční dopravu v oblasti Mladá Boleslav (silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy - MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících). Řešení 8. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

O vydání **9. aktualizace ZÚR SK** rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 9. 9. 2024 usnesením č. 040-36/2024/ZK. **Dne 26. 11. 2024 nabyla účinnosti** 9. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po těchto aktualizací. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících. Řešení 9. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

**12. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 **s nabytím účinnosti dne 12. 4. 2025**. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silniční dopravy D317a - Dolní Beřkovice – Cítov, obchvat, včetně staveb souvisejících. Řešení 12. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

**14. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. 9. 2024 **s nabytím účinnosti dne 15. 4. 2025**. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silniční dopravy D329 - Koridor silnice II/610: přeložka v úseku dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa, včetně staveb souvisejících. Řešení 14. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

**15. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 039-04/2025/ZK ze dne 31. 3. 2025 **s nabytím účinnosti dne 26. 6. 2025**. Obsahem aktualizace je vymezení strategické rozvojové plochy pro vědu, výzkum a inovace PV01 Milovice – Mladá na území obcí Milovice, Zbožíčko a Straky. Řešení 15. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

**16. Aktualizace ZÚR** Středočeského kraje, vydaná usnesením č. 040-04/2025/ZK ze dne 31. 3. 2025 **s nabytím účinnosti dne 26. 6. 2025**. Obsahem aktualizace je pouze grafické vymezení upřesněné části koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu silniční dopravy D057 Velké Přílepy. Řešení 16. aktualizace ZÚR SK se netýká území obce Nepomuk.

Změna č. 4 ÚP navrhuje pouze dílčí úpravy řešení ÚP Nepomuk, které mají pouze velmi omezený vliv na naplňování požadavků stanovených v ZÚR SČK. Na většinu požadavků ZÚR SK nemá řešení Změny č. 4 ÚP žádný vliv. Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP se ZÚR SK je provedeno pouze v rozsahu těch požadavků, na něž má nebo může mít řešení Změny č. 4 ÚP potenciální vliv. Ze ZÚR SK ve znění 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11 a 8. Aktualizace vyplývají následující požadavky (*uvedeny kurzívou*). Vyhodnocení souladu Změny č. 4 ÚP Nepomuk s vybranými požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

*(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

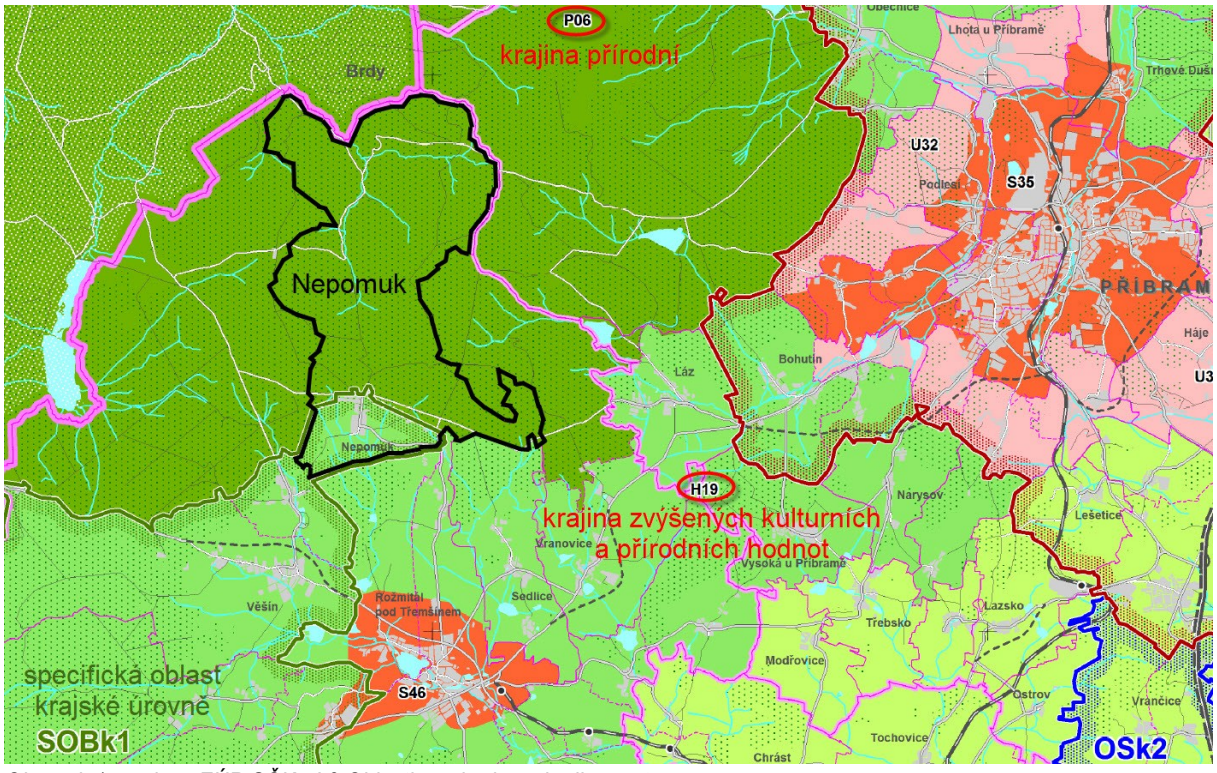
*a.) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*

Změna č. 4 ÚP Nepomuk tuto prioritu respektuje a je v souladu s požadavky na zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability. S tím souvisí i vymezení návrhových ploch s přírodními a krajinnými hodnotami v zázemí sídla reagující na úpravy vodního režimu, revitalizací ploch pro zadržení vody v krajině, a další.

*d.) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*

Cílové charakteristiky krajiny vymezené v platných ZÚR SČK jsou v platném ÚP respektovány a ÚP je zohledňuje v rámci vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Jižní část (celé katastrální území Nepomuk pod Třemšínem) je v ZÚR SČK vymezeno jako součást krajiny zvýšených kulturních a přírodních hodnot polní (H19). Většina území obce tvořená katastrálním územím Nepomuk v Brdech je součástí krajiny přírodní (P06). Pro tyto typy krajiny ZÚR stanoví úkoly, které územní plán respektuje a Změna č. 4 je nijak nemění, navíc vymezením ploch K.02 až K.07 přispívá k jejich dalšímu naplnění:

- krajina zvýšených hodnot (H19) – zachovat stávající přírodní hodní a kulturní hodnoty (221a), neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot (221b),
- krajina přírodní (P06) – zachování přírodních a krajinářských hodnot (223a), změny využití území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot (223b)




*Obrázek 1 – výkres ZÚR SČK - I.3 Oblasti se shodným krajinným typem*

*(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

*a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;*

Na území obce Nepomuk se nacházejí následující prvky regionálního ÚSES vymezené v ZÚR SČK: Nadregionální biokoridor K62 (Třemšín – K56), Regionální biocentrum 872 Malý Tok a regionální biokoridor RK 256 (Kosov – Malý Tok). Tyto prvky ÚSES byly v platném územním plánu Nepomuk zpřesněny Změnou č. 2, jsou vymezeny v souladu se ZÚR SČK a s Plánem ÚSES CHKO Brdy. Právě tak byla Změnou č. 2 zpřesněna Ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K 62 (Třemšín-K 56). Změnou č. 4 byl prověřen soulad s Plánem ÚSES zpracovaným pro území ORP Příbram, s nímž je ÚP v souladu (oproti dosavadnímu vymezení dochází k nepodstatné dílčí korekci jen u lokální úrovně v jižní části území). V území nejsou zcela nefunkční prvky ÚSES nebo jejich části určené k založení.

*(87) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území Specifické oblasti nadmístního významu SOBk1 Brdy - Rožmitálsko (výběr z článku (88) ZÚR – relevantní body, které se mohou týkat řešení daného územního plánu):*

- *a) posilovat funkce města Rožmitál pod Třemšínem jako spádového centra osídlení a rozvíjet jeho rekreační potenciál jako nástupního centra do přilehlé části CHKO Brdy /*;*

  */* Pozn.: Touto formulací se rozumí, že relevantní lokální obslužné funkce pro obec Nepomuk mají být zajištěny v Rožmitále p. Tř.*

- *c) rozvíjet rekreační potenciál obcí; funkci nástupního místa do centrální oblasti CHKO Brdy rozvíjet v obci Nepomuk*
- *d) na území CHKO Brdy vytvářet podmínky pro šetrné formy letních a zimních sportovně rekreačních aktivit (pěší turistika, cykloturistika, běžecké lyžování), včetně nezbytné související vybavenosti*

*(89) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: b) v územních plánech obcí a při rozhodování o změnách v území řešit rozvoj rekreace a cestovního ruchu, včetně související vybavenosti s ohledem na nenarušení přírodních a krajinných a kulturně historických hodnot CHKO Brdy.*

Požadavky jsou zapracovány následujícím způsobem:

- Specifická oblast SOBk1 Brdy – Rožmitálsko zasahuje jedno ze dvou katastrálních území obce: Nepomuk pod Třemšínem. Pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území, jež se týkají předmětného katastrálního území a jež jsou popsány v textové části odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Nepomuk (2018), se řešením Změny č. 4 nic nemění;
- územní plán vč. Změny č. 4 počítá v obci pouze se základní vybaveností s tím, že řada obslužných funkcí pro obec bude i nadále zajištěna v rámci lokálního centra - v Rožmitále p. Tř.,
- kulturní hodnoty nejsou návrhem změny ÚP dotčeny, přírodní hodnoty jsou využity pro každodenní rekreaci, ke koncepčnímu řešení prostupnosti krajiny včetně návrhu cyklostezek a turisticky využitelných cest (postupné doplnění sítě na území CHKO Brdy), vytváří se předpoklady pro vhodné "soft" formy cestovního ruchu – výše uvedené zásady byly doplněny a zapracovány do ÚP Nepomuk již předchozími změnami; Změnou č. 4 se stabilizují plochy pro parkování vozidel návštěvníků CHKO a vytváří podmínky pro umožnění polyfunkčního využití bývalé prodejny s restaurací i pro další možné funkce – některé z nich na podporu cestovního ruchu (návštěvnické a informační centrum CHKO, služby, obecní administrativa, kulturní sál, apod.);
- koordinace se sousedními obcemi je zajištěna zejména se sousedním Rožmitálem p. Tř. v řadě oblastí (technická infrastruktura, doprava vč. cyklostezky, vybavenost, aj.).

# 5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Obsah Změny č. 4 ÚP Nepomuk schválilo Zastupitelstvo obce Nepomuk usnesením č. 6/2023 ze dne 14. 7. 2023. Obsah změny byl schválen ve všech bodech 1 - 12, jež specifikují věcné návrhy změn. Vyhodnocení splnění předmětných požadavků je provedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem:

1) Vymezení ploch MU – smíšené krajinné, ve volné krajině v zázemí sídla směřující ke zvýšení biodiverzity, zadržení vody v krajině, potažmo ke zkvalitnění prostředí (podrobněji viz kap. 9.3).

Vyhodnocení splnění požadavku č. 1): **Splněno.** V souladu s odlišným členěním ploch RZV dle jednotného standardu jsou plochy zařazeny do jiného typu ploch (MU – smíšené krajinné).

2) Podrobnější podmínky ploch BV a SV , úprava regulativů

*Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit úpravu podmínek plošného a prostorového upořádání ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně pro plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, kde je žádoucí přizpůsobit novou zástavbu původní urbanistické struktuře a typickým architektonickým znakům stávajících staveb. Bude prověřeno účelné nastavení koeficientů zastavitelnosti, případně i jiných regulativů (výška a charakter zástavby, minimální velikost pozemků pro RD, stanovení počtu parkovacích míst na vlastním pozemku, aj.).*

Vyhodnocení splnění požadavku č. 2): **Splněno.** Řešeno v souladu s požadavkem, zároveň i pro plochy SV - smíšené obytné venkovské, včetně náležitého vysvětlení v příslušné kapitole 9.3 textové části odůvodnění.

3) Změna využití plochy se stávající stavbou, resp. úprava podmínek

*Prověřit možnost úpravy, případně doplnění stávajících podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání plochy s funkčním využitím OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední na pozemku parc. č. st. 29 v k. ú. Nepomuk Pod Tremšínem, obec Nepomuk za účelem umožnění přestavby rodinného domu na penzion pro seniory.*

Vyhodnocení splnění požadavku č. 3): **Splněno.** Řešeno na základě konzultace s cílem nalézt oboustranně přijatelné podmínky využití (vlastníka a obce).

4) ÚSES – soulad s Plánem ÚSES ORP Příbram

*Pro území ORP Příbram byl zpracován plán ÚSES, který bude převzat do územně analytických podkladů a tím by měl být zapracován i do ÚPD jednotlivých obcí. V případě obce Nepomuk se nebude jednat o zásadní změnu, ale jen o drobná upřesnění lokálního biokoridoru a zrušení lokálního biocentra, které je dle plánu ÚSES vymezeno v posunuté poloze (mimo k. ú. Nepomuk pod Třemšínem).*

Vyhodnocení splnění požadavku č. 4): **Splněno.** Uvedená úprava byla zapracována.

5) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk bude aktualizováno zastavěné území v souladu s ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona.

Vyhodnocení splnění požadavku č. 5): **Splněno.** Kontrolou byly zjištěny jen drobné nepřesnosti, které byly zapracovány.

6) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk bude prověřen soulad územního plánu Nepomuk s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje a Politikou územního rozvoje ČR.

Vyhodnocení splnění požadavku č. 6): **Splněno.** Prověření souladu je uvedeno v předchozí kapitole č. 4 textové části odůvodnění.

7) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit soulad územního plánu Nepomuk se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Vyhodnocení splnění požadavku č. 7): **Splněno.** Změna je zpracována v souladu s aktuálními právními předpisy (nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., účinný ve věcech týkajících se územního plánování od 1. 7. 2024, dále prováděcí vyhlášky: vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění).

8) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit stávající podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínky prostorového uspořádání a případně provést jejich úpravy či upřesnění.

Vyhodnocení splnění požadavku č. 8): **Splněno.** Řešeno v souladu s požadavkem, včetně náležitého vysvětlení v příslušné kapitole textové části odůvodnění; úpravy souvisí i s převodem do jednotného standardu.

9) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost omezení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (zejména fotovoltaických a větrných elektráren) na pozemcích v zastavěném území a zastavitelných plochách na území obce a prověřit stanovení podmínek pro jejich umísťování.

V zastavěném území a zastavitelných plochách umožnit umísťovat výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie na pozemcích pouze v plochách technické infrastruktury (TI) a v plochách výroby (plochy VD, VZ). V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách připustit umístění fotovoltaických panelů výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby

Vyhodnocení splnění požadavku č. 9): **Splněno.** Zapracováno do podmínek využití ploch RZV.

10) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a malých vodních elektráren) v nezastavěném území v souladu s ustanovením § 18 odst. 5 stavebního zákona.

S ohledem na charakter území a jeho přírodní hodnoty bude prověřeno účelné vymezení potenciálně vhodných ploch a stanoveny upřesňující podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu.

Při vylučování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie je třeba v rámci odůvodnění brát ohled na to, že tyto výrobny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Při jejich vyloučení tedy musí nad tímto veřejným zájmem převážit jiný konkrétní veřejný zájem, a tuto úvahu je třeba uvést v odůvodnění změny územního plánu.

Vyhodnocení splnění požadavku č. 10): **Splněno.** Zapracováno do kapitoly 6.2 výrokové části s tím, že podle současné právní úpravy jde o § 122 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb..

11) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk bude provedena transformace územního plánu Nepomuk do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s ustanovením § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stávající stavební zákon).

K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stávající stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od začátku roku 2023 vyhláška č. 418/2022 Sb., zveřejněná ve Sbírce zákonů v částce č. 188, kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech,

územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanoví standardizované části územně plánovací dokumentace a požadavky na

a) strukturu standardizovaných částí územně plánovací dokumentace,
b) grafické vyjádření standardizovaných částí územně plánovací dokumentace,
c) výměnný formát dat a
d) metadata.

Vyhodnocení splnění požadavku č. 11): **Splněno.** Změna ÚP je zpracována v jednotném standardu. Správnost a úplnost je doložena protokolem ETL kontrolního nástroje. Pozn.: Dle současné právní úpravy jde o § 59 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (účinného ve věcech územního plánování od 1. 7. 2024) a prováděcí vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, účinnou rovněž od 1. 7. 2024.

12) Změnou č. 4 územního plánu Nepomuk prověřit možnost stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy. Výběr konkrétních částí území obce bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP. Podrobnější regulativy stanoví požadavky na některé žádoucí prvky – např. objemy staveb, jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, příp. stavebních čar, druhu oplocení, apod. Výběr prvků a jejich uplatnění pro vybrané části území bude předmětem řešení Změny č. 4 ÚP.

Vyhodnocení splnění požadavku č. 12): **Splněno.** Plochy s podrobnější regulací jsou vymezeny v rámci všech zastavěných a zastavitelných ploch BV, BV1, SV, SV1, pro něž jsou stanoveny příslušné podmínky využití (regulativy).

# 6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

K návrhu obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk, která je pořizována zkráceným postupem nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů předmětné změny ÚP na životní prostředí a udržitelný rozvoj území.

Návrhy na pořízení Změny č. 4 ÚP Nepomuk zkráceným postupem byly v souladu s § 55a odst. 2 písm. d) a e) stavebního zákona (tehdy platného „starého“ stavebního zákona č. 183/2006 Sb. projednány s příslušnými orgány ochrany přírody a krajiny:

- stanovisko Agentury ochrany přírody a krajiny ČR, č. j. SR/0899/SC/2023-2 ze dne 6. 6. 2023, dle kterého lze vyloučit, že návrh obsahu Změny č. 4 ÚP Nepomuk může mít významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblasti; stanovisko se týká oblasti v působnosti Agentury, t. j. území CHKO Brdy

- stanoviska č. j. 079620/2023/KUSK ze dne 7. 7. 2023 prokazující, že Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství nepožaduje zpracovat posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vzhledem k těmto stanoviskům nebylo zpracováno Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Nepomuk na životní prostředí ani na evropsky významné lokality a ptačí oblasti, a tedy ani Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Nepomuk na udržitelný rozvoj území. Z tohoto důvodu „Zpráva o vyhodnocení vlivů …“ není obsažena.

# 7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚP Nepomuk na udržitelný rozvoj území se nezpracovává (viz předchozí kap.5 a 6 tohoto textu odůvodnění). Sdělení proto není obsaženo.

# 8. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Zpracování SEA není příslušným orgánem vyžadováno – Krajský úřad Stč. kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ve svých stanoviscích k obsahu změny vyloučil v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. významný vliv předložené koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL nebo PO. Tento dotčený orgán zároveň ve svých stanoviscích nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí (SEA). Změna tedy nebude vyhodnocena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území. Vzhledem k výše uvedenému stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 nebude vydáno.

# 9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3

## 9.1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno na podkladu zastavěného území z platného územního plánu a zastavěného území v ÚAP ORP Příbram. Toto zastavěné území bylo rozšířeno o nově realizovanou stavební činnost. V daném případě jde o několik zastavěných pozemků na okrajích dosavadního zastavěného území. Zastavěné území je vedeno na katastrální mapě, jeho hranice je vedena po hranici parcel, v některých případech i po spojnici lomových bodů. Zastavěné území bylo vymezeno v souladu s § 116 stavebního zákona. Vymezení zastavěného území vyjadřuje stav aktualizace ke dni 31. 10. 2025.

## 9.2. Odůvodnění návrhu urbanistické koncepce

Urbanistická koncepce zůstává zachována. Nové zastavitelné plochy nejsou navrženy, k drobným úpravám jejich vymezení dochází jen v několika případech, kdy zpřesnění ploch je vyvoláno standardizací. Z ostatních změn jsou navrženy plochy změn v krajině (K.02 až K.07).

Podmínky prostorového uspořádání upravují využitelnost všech zastavěných a zastavitelných ploch pomocí regulativů, v nichž se uplatňují některé podrobnější prvky Důvody podrobnější regulace jsou uvedeny v následující kapitole u popisu se zdůvodněním jednotlivých návrhů (dle bodů obsahu změny).

Po změně územního plánu bude nadále zachováno svébytné urbanistické uspořádání širokého uličního prostoru s osově umístěnou vodotečí a se stavbami štítově orientovanými do veřejného prostranství. Rovněž bude ponechána rozvolněná zástavba v dosud neřešené části Nepomuckých Zalán, plynule navazující na obdobný charakter urbanistického uspořádání staveb v Zalánech. Tyto základní charakteristiky osídlení jsou Změnou č. 4 posíleny pomocí nástrojů podrobnější regulace (změna pořizovaná s prvky regulačního plánu).

## 9.3. Odůvodnění navržených změn ploch s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorová regulace

Všechny záměry (návrhy na pořízení změn) dle obsahu Změny č. 4 ÚP jsou dále komentovány v následujícím přehledu:

**1) Vymezení ploch MU – smíšené krajinné, ve volné krajině v zázemí sídla směřující ke zvýšení biodiverzity, zadržení vody v krajině, potažmo ke zkvalitnění prostředí**

Společný návrh soukromého žadatele a zčásti obce (vlastníků dotčených pozemků) koordinovaný s nedávno realizovanými revitalizačními projekty operačního programu Životní prostředí (OPŽP), jejichž předmětem jsou:

- výsadba remízů a doprovodné výsadby kolem tůní v katastru obce Nepomuk pod Třemšínem (rok 2020)
- úprava vodního režimu na zemědělsky využívaných pozemcích (rok 2020)
- na obecních pozemcích Úprava vodního režimu - lokalita jih (rok 2021)

Obsahem těchto revitalizací (tůně, motýlí louky, remízy a rozvolněné výsadby původních druhů dřevin) bylo především zvýšení biodiverzity, zadržení vody v krajině, vytvoření vodních i teoretických biotopů pro chráněné a ohrožené druhy. Vesměs jde o uvedení územního plánu do souladu se skutečným stavem ploch (jejich dosavadní zařazení do ploch NZ – plochy zemědělské již neodpovídá realitě). V předmětných lokalitách po realizaci uvedených opatření došlo následně k velmi výraznému nárůstu biodiverzity a znásobení počtu chráněných a ohrožených živočišných druhů.

Navržená změna využití v úrovni územního plánu by měla přispět k podpoře následného záměru vyhlášení maloplošného zvláště chráněného území přírody. Vyhlášením MZCHÚ by byl zajištěn vyšší stupeň ochrany unikátních přírodních hodnot v území, jež je součástí Přírodního parku Třemšín a bezprostředně sousedí s CHKO Brdy. Velká část pozemků se nachází přímo na toku Nového potoka, který je součástí EVL Natura 2000 Niva Kotelského potoka, jiné pozemky jsou situovány na vodoteči, která patří mezi její přítoky.

Konkrétně se jedná o následující pozemky uvedené dle návrhu žadatelů v obsahu změny:

*Prověřit možnost změny na pozemcích parc. č. 245/20, 257/16, 257/17, 257/18, 257/19, 257/21, 257/28, 257/32, 257/34, 257/42, 257/2, 267/1, 267/2, 267/3, 279/6, 280, 281, 283/2, 286, 305/2, 306/2, 308, 310, 313/20, 313/21, 313/22, 313/24, 319, 322, 323, 391, 392, 393, 433 a 498/80 v k. ú. Nepomuk pod Třemšínem z plochy NZ - plochy zemědělské na plochu NP - plochy přírodní.*

*Prověřit možnost změny na pozemku parc. č. 313/1 v k. ú. Nepomuk pod Třemšínem z plochy změn v krajině K2-1 s funkčním využitím NL - plochy lesní na plochu NP - plochy přírodní.*

*Prověřit možnost změny na pozemcích parc. č. 654/1, 654/4 a 654/5 v k. ú. Nepomuk pod Třemšínem z plochy NZ - plochy zemědělské a plochy změn v krajině K2-3 s funkčním využitím NSo - plochy smíšené nezastavěného území - s funkcí ochrannou, protierozní a retenční na plochu NP - plochy přírodní.*

*Prověření za účelem vymezení plochy pro potenciální následné vyhlášení maloplošného chráněného území. Na pozemcích byly v minulosti realizovány revitalizační projekty OŽP a POPFK z části financované Ministerstvem životního prostředí. V těchto lokalitách následně došlo k velmi výraznému nárůstu biodiverzity a znásobení počtu populací chráněných a ohrožených živočišných druhů.*

*V rámci zpracování návrhu změny pro veřejné projednání budou prověřeny a vytipovány pozemky uvedené výše, které budou zahrnuty do ploch NP - plochy přírodní.*

Navržený podnět byl zpracovateli změny ÚP prověřen, včetně odborných pracovních konzultací v rozpracovanosti s příslušnými referenty na úrovni ORP Příbram a krajského úřadu (OŽPaZ). Příslušné plochy byly do změny ÚP zapracovány s tím, že v souladu s odlišným členěním ploch RZV dle jednotného standardu jsou plochy zařazeny do jiného typu ploch (MU – smíšené krajinné).

**2) Podrobnější podmínky ploch BV a SV, úprava regulativů**

Obsah změny stanovil prověřit úpravu podmínek plošného a prostorového upořádání ploch s rozdílným způsobem využití, konkrétně pro plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské a SV – smíšené obytné venkovské, kde je žádoucí přizpůsobit novou zástavbu původní urbanistické struktuře a typickým architektonickým znakům stávajících staveb. Dále prověřit účelné nastavení koeficientů zastavitelnosti, případně i jiných regulativů (výška a charakter zástavby, minimální velikost pozemků pro RD, stanovení počtu parkovacích míst na vlastním pozemku, aj.).

Uvedený požadavek k zapracování podrobnějších podmínek byl pořizovatelem, zadavatelem a zpracovatelem změny vyhodnocen jako opodstatněný, zejména z těchto důvodů:

- **Dosavadní nestandardní podmínky využití - systémové a komplexní nedostatky platného územního plánu**. Funkční a prostorové regulativy vycházející z územního plánu vydaného v r. 2009 jsou jen obecné, nebo jsou stanoveny jen samostatně pro jednotlivé návrhové plochy, např. nestanovují vůbec prostorové regulativy pro zastavěné plochy – pro případy změn staveb po dokončení. Dosavadní podmínky prostorového uspořádání zástavby (též „prostorová regulace") byly shledány jako nevhodné i z dalšího důvodu, neboť v případě jejich maximálního vytěžení umožňují až příliš intenzivní zástavbu spíše příměstského typu, která by stírala klidový a venkovský charakter sídla, tedy nepřiměřeně zahuštěnou zástavbu s vícero byty v rodinných domech, na menších pozemcích, se zpevněnými plochami na úkor rostlého terénu apod.

Náprava dosavadních nedostatků spočívá v tom, že změna ÚP sjednocuje podmínky pro všechny plochy v rámci jednotlivých kategorií RZV v souladu s všeobecně užívanou metodikou, přičemž dle specifických potřeb některých ploch jsou uvedeny zvláštní podmínky vztahující se ke konkrétně označené ploše. Prostorová regulace je v rámci Změny č. 4 územního plánu Nepomuk přepracována s prvky regulačního plánu. Dosavadní územní plán, v souladu se stavebním zákonem, tuto podrobnější regulaci dosud neumožňoval. Použitím ustanovení § 43 odst. 3 stavebního zákona je to za určitých okolností možné (pokud zastupitelstvo obce o tom rozhodne již v rámci usnesení o pořízení územního plánu, resp. změny). Takto přepracovaná regulace by měla mnohem účinněji zajistit ochranu převažujícího venkovského charakteru zástavby v obci.

- **Změna výchozích podmínek využitelnosti veřejné infrastruktury**. Od vydání územního plánu a následných změn, které řešily jen izolované podněty nových zastavitelných ploch (případně jejich regulativů), se změnily podmínky využitelnosti území obce. Podstatná je změna nároků na veřejnou infrastrukturu, zejména z hlediska změny koncepce odkanalizování dle aktualizace Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje – změna 2019. Konkrétně to znamená, že oproti původní koncepci s navrženým odkanalizováním většiny stávající i navržené zástavby sídla a s ČOV na jižním okraji zástavby je nyní navržena přestavba septiku u bytových domů na skupinovou ČOV s napojením pouze části nemovitostí (stávajících bytových domů v severní části k. ú. Nepomuk pod Třemšínem). U ostatních nemovitostí včetně návrhových ploch se počítá s likvidací splaškových vod pomocí domovních či skupinových ČOV, nebo septiků na vyvážení. Změna koncepce je dána řadou důvodů – nepřiměřeně vysoké náklady na kompletní odkanalizování celé obce s řadou faktorů snižujících účinnost kanalizace, jako jsou: nerovnoměrné využití obecní ČOV v průběhu roku kvůli významnému podílu rekreačního (občasného) využívání nemovitostí, délka řadů v rozvolněné zástavbě, omezené průtoky u všech drobných recipientů v území, do nichž se odvádí přečištěné vody a jejich nestejná vodnatost v průběhu roku. Fakticky by u některých drobných vodotečí docházelo k tomu, že téměř veškerý průtok by tvořily přečištěné vody z domovních a skupinových čistíren, u nichž je obtížné zajistit setrvalou kvalitu (a případně včas zajistit nápravu). Jílovité podloží je dalším důvodem k omezení výstavby domovních ČOV jen v omezeném rozsahu (většinou nelze uvažovat se zasakováním vyčištěné vody do země). To vše vedlo k přehodnocení původní koncepce a k nutnému omezení rozsahu budoucí zástavby pomocí podrobnějších regulativů, které reagují i na další důvody uvedené dále.
- **Větší atraktivita území pro pobytovou rekreaci při hranici s CHKO**. Postupným zpřístupňováním přírodně hodnotného území bývalého vojenského prostoru se zvyšuje zájem o trvalé i rekreační bydlení v kvalitním prostředí, které má ale svou únosnost. Hrozbu přetížení je třeba částečně eliminovat, aby hodnoty, kvůli nimž je území vyhledáváno, nebylo degradováno. Rozsah možného zahušťování zástavby při intenzivním využití dle stávajících podmínek by znamenal větší dopravní intenzitu na šířkově nestandardních komunikacích, větší nároky na technickou infrastrukturu (splašková kanalizace – viz výše), problémy s nedostatečně dimenzovanými stávajícími sítěmi, apod. Snahou je neomezovat plošný rozsah již dříve navržených rozvojových ploch (vzhledem k legitimnímu očekávání vlastníků dotčených zastavitelných pozemků), ale pouze omezit intenzitu jejich využití stanovením větší minimální velikosti nově vymezovaných pozemků a omezením počtu bytů v jednom rodinném domě. V dosud platném ÚP toto omezení nebylo možné, protože stavebním zákonem je rodinný dům charakterizován jako stavba pro bydlení, která má nejvýše tři samostatné byty. Podrobnější regulace nad rámec koncepce uspořádání ploch nepřísluší tomuto stupni ÚPD - územnímu plánu. To může být předmětem až podrobnějšího stupně ÚPD – regulačního plánu (prostorové uspořádání staveb, základní údaje o kapacitě stavby, aj.). Územní plán může obsahovat prvky regulačního plánu pouze v případě, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu – což je případ pořizované Změny č. 4 UP. Podrobnější regulace je stanovena pokud možno vyváženě a nediskriminačně vůči všem vlastníkům, pro plochy BV a BV.1 s obdobnými podmínkami. Důvody změny podmínek (resp. jejich upřesnění a zpodrobnění) jsou vzájemně provázány – tzn. souvisí i s následujícími uvedenými body níže.
- **Regulace intenzity zástavby včetně počtu bytů v rodinných domech.** Definice rodinného domu (RD) byla dříve obsažena v prováděcím právním předpisu (vyhlášce), nově je uvedená v § 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Definice stanovuje mimo jiné **nejvyšší možný** počet bytových jednotek v RD, může být tedy i nižší. Dle sdělení Konzultačního střediska Ústavu územního rozvoje (ÚÚR) na základě dotazu „*může být tento počet dle našeho názoru předmětem regulace územního plánu s prvky regulačního plánu nebo regulačního plánu, tak jak tomu bylo doposud. Regulaci omezení*

*počtu bytových jednotek v RD je nutno řádně zdůvodnit."* Těchto důvodů je v případě obce Nepomuk více, zejména snaha udržet charakteristický styl zástavby odpovídající původní skladbě venkovského osídlení krajiny Brd. Tím je rozvolněnost zástavby směrem do volné krajiny, s velkými pozemky a přiměřenou výškou a měřítkem staveb, a typický krajinný ráz s panoramatickými pohledy zdola od jihu přes zástavbu obce na hřeben Prahy a Malého Toku, shora od severu pak přes zástavbu obce a volnou krajinu do Rožmitálské kotliny a na masiv Třemšína. Je žádoucí neinspirovat se negativním příkladem řadové zástavby z 2. poloviny 20. století (intenzivní zastavěnost na malých pozemcích, následně kompenzovaná sousedními užitkovými zahrádkami, se spornou estetickou úrovní). Je třeba předejít možnému maximalistickému vytěžení obecných legislativních požadavků, které by v daném specifickém prostředí představovalo neúměrnou zátěž malé obce s nedostatečnou veřejnou infrastrukturou, je proto navrženo také omezení maximálního počtu bytů v rodinných domech a zamezení případného obcházení stanoveného omezení specifikací tzv. falešných dvojdomů či trojdomů. Pro nově dělené pozemky v zastavitelných plochách je dle jejich velikosti stanoven maximální možný počet bytů (na pozemcích o výměře min.1600 $m^2$ lze umístit rodinné domy se dvěma byty, na pozemcích o minimální výměře 1200 $m^2$ lze umístit rodinné domy s jedním bytem). Opodstatnění takto stanovených výměr není nahodilé, ale vychází z aktualizovaných predikcí demografického vývoje (obložnost 2,4 obyv./byt). Pro udržitelnost kvalit území je třeba zohlednit i budoucí přiměřený nárůst ve stávající zástavbě vlivem vzrůstající atraktivity území pro trvalé bydlení, rekreaci i druhé bydlení – k němuž dochází ve větší míře hlavně v posledním období. Podstatný vliv na tyto tendence mají zkušenosti z covidového období, tzn. např. větší podíl homeoffice a pro řadu profesí také širší možnost pracovní činnosti pomocí vzdáleného přístupu. To jsou sice vesměs pozitivní trendy pro decentralizaci osídlení (bydlení a rekreace v kvalitním prostředí), naproti tomu je třeba vzít v úvahu podmínky území, zejména nedostatečné kapacity technické, dopravní a veřejné infrastruktury s podstatně vyššími ekonomickými náklady na její odpovídající navýšení. Nehledě na skutečnost, že vlivem objektivně existujících limitů to není pro potenciální větší nárůst možné, jak je uvedeno v jiných částech tohoto odůvodnění (viz problematika odkanalizování, nevyhovující šířkové parametry komunikací v zástavbě s nemožností jejich rozšíření pro větší nárůst, neefektivní navýšení občanské vybavenosti). Samostatným důvodem nutné regulace je poloha v Přírodním parku Třemšín a v regionu lidové architektury Rožmitálsko – Březnicko, kde je pro návrh nové zástavby vyžadováno zachování měřítka a hmot tradiční architektury a vyloučení netradičních forem – tj. včetně rozvolněnosti zastavitelných pozemků, odpovídajícímu krajinnému kontextu okrajových částí sídel. Takto stanovené minimální výměry pozemků odpovídají charakteru území a obvyklé velikosti většiny okolních pozemků v okrajových částech sídla, podtrhující rozvolněnost zástavby směrem do volné krajiny. Velikost pozemků v zastavitelných plochách je srovnatelné s regulativy okolních obcí - konkrétně bezprostředně navazujícího sídla Zalány (součást města Rožmitál pod Třemšínem), kde územní studie vymezuje velikosti pozemků pro navržený rozvoj v obdobných výměrách (většinou i kolem 2000 $m^2$). Zároveň ale platí, že uvedenou podmínku min. velikosti pozemku není nutné splnit pro stávající zastavitelné pozemky a další pozemky v zastavěném území (proluky v zástavbě), kde je sice možné rodinný dům umístit, avšak pouze s jedním bytem. Obdobně při přestavbách stávajících RD s větším počtem bytů se umožňuje dosavadní počet bytů zachovat (nikoliv zvýšit). Neméně důležitými, vzájemně souvisejícími důvody jsou kapacitní problémy s odkanalizováním a dopravní omezení včetně potřeby zvýšení nároků na parkování vozidel. Při použití pouze základních regulativů územního plánu (bez použití prvků regulačního plánu) by nebylo možné plnohodnotně udržet kvalitu budoucí zástavby. Relevantní důvody jsou dále okomentovány i v jiných částech odůvodnění.

- **Regulace intenzity zástavby v plochách individuální rekreace.** Obdobně jako u ploch pro bydlení je stanovena míra využití zastavitelných ploch pro rekreaci. V daném území se týká pouze dvou návrhových ploch: transformační plochy T.04 a zastavitelné plochy Z.40. Na jedné straně obec disponuje rekreačním potenciálem atraktivním pro různé formy turistiky, chalupaření, houbaření, včetně pobytové rekreace, zároveň je ale třeba chránit hodnoty přírodní, krajinné a civilizační. K tomu, aby byl umožněn další oboustranně vyvážený rozvoj i v oblasti pobytové rekreace, slouží nástroje územního plánu. Regulativy stanovují podrobnější podmínky využitelnosti, zejména pro transformační plochu T.04. V dané ploše se umožňuje realizace staveb individuální rekreace, s kapacitními limity odpovídajícími plošným nárokům pro hypotetické umístění 6 pozemků individuální rekreace (o výměře 1 200 $m^2$). Složité podmínky brownfieldu s limitem elektrického vedení procházejícího napříč plochou takové řešení ale fakticky neumožňují. Proto je v podmínkách stanoveno jako vhodné řešení s třemi objekty, s celkem 6 rekreačními byty - pro formu individuální rekreace s obdobnými parametry jako v případě bydlení (BV, SV). Další podmínky jsou

odůvodněny rovněž existujícími limity: Plochu je nutné řešit koncepčně jako jeden celek (tzn. nikoliv prvotní změnou parcelace bez ohledu na možnosti budoucího využití navazujících oddělených částí). Pomocí jednoduché urbanistické studie ještě před dokumentaci pro následná řízení je třeba prokázat optimální řešení celé plochy s umístěním staveb, komunikací, parkingů a ploch zeleně – vše při respektování daných limitů. S ohledem k výše uvedenému je zřejmé, že plochu nelze jednoduše rozparcelovat, ani neumožňuje vymezit pro každý rekreační byt samostatnou část soukromé zahrady. Přesto lze vhodným návrhem ploch zeleně docílit kvalitní řešení s polosoukromými částmi tak, aby splnily nároky vlastníků/rekreantů a zároveň aby se přirozeně začlenily do krajiny na okraji sídla.

- **Regulace parkovacích stání (minimální počet parkovacích míst vztažený k jednotlivým bytům)**. Nutnost zvýšených nároků na parkování vozidel v návrhových plochách nad rámec legislativních požadavků souvisí s předchozím bodem. Dle sdělení Konzultačního střediska ÚÚR *„V daném případě územního plánu, v částech, které obsahují prvky regulačního plánu (ÚP s prvky RP), **lze** podle § 138 odst. 2 NSZ **stanovit požadavky** na vymezování pozemků a požadavky na umisťování staveb **odchylně** od těch ustanovení prováděcího právního předpisu, která to umožňují. **Odchylným řešením** však musí být splněny podmínky, uvedené v odstavci 1 téhož § - nesmí zejména ohrozit bezpečnost, životní prostředí, sousední pozemky nebo stavby a ochranu zdraví nebo života osob nebo zvířat. Odchylným řešením musí být dosaženo účelu sledovaného požadavky na výstavbu. Prováděcím právním předpisem je vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která umožňuje podle § 95 odst. 3 odchylně stanovit (v daném případě v částech ÚP s prvky RP), požadavky uvedené v **částech druhé** a třetí této vyhlášky, přičemž počet parkovacích stání se uvádí **v části druhé** v § 7 s odkazem na přílohu č. 1 uvedené vyhlášky. Avšak toto odchylné řešení musí být **řádně odůvodněno.**“* V souladu s tím je pro jednotlivé typy ploch stanoven minimální počet parkovacích míst v závislosti na počtu bytů. Oproti vyhlášce jsou pro některé typy ploch stanoveny vyšší počty parkovacích stání z obdobných důvodů jako u omezení počtu bytů. Pokud by počet parkovacích stání nebyl územním plánem upraven a platily by jen požadavky vyhlášky, stanovující pro stavby určené k bydlení **na každých 120 m² užitné obytné plochy pouze jedno parkovací stání** (bez procentuální korekce), tak by např. pro dva byty o 60 m² dle vyhlášky postačovalo jediné parkovací stání. Na území obce Nepomuk jako malé obce jen se základní infrastrukturou nelze nazírat stejnou optikou jako na městskou nebo dokonce velkoměstskou zástavbu, kde je zpravidla zajištěna podstatně kvalitnější infrastruktura veřejné hromadné dopravy, což znamená nižší potřebu osobní automobilové dopravy u rezidentů. Naopak v obci, jako je Nepomuk, lze důvodně předpokládat, že využití osobních motorových vozidel k dopravě bude intenzivnější, což klade odlišné nároky i na dopravu v klidu. Lze předpokládat i používání více motorových vozidel v jedné domácnosti. Je zřejmé, že v daném venkovském území (ve větší míře závislém na individuální automobilové dopravě) by tato základní regulace nezohledňující počet bytů ani jejich velikost byla naprosto nedostatečná a vedla by k degradaci souvisejícího veřejného prostoru z důvodu parkování velkého počtu osobních automobilů. Regulace počtu parkovacích míst vztažených k jednotlivým bytům navržené zástavby a jejich umístění na vlastním pozemku je v daném území opodstatněná i z dalších důvodů uvedených rovněž v jiných částech odůvodnění. Zejména to jsou nedostatečné šířkové parametry uličního prostoru u většiny komunikací, turisticky atraktivní poloha sídla na okraji CHKO a s tím související sezónní zaplnění parkovišť, nebo snaha zachovat hodnotné prostředí sídla bez živelně parkujících vozidel.

- **Důraz na ochranu urbanistických a architektonických hodnot**. Jedním z nejdůležitějších argumentů opodstatňujícím užití podrobnějších prvků regulačního plánu je urbanistické uspořádání původní zástavby sídla Nepomuk a charakteristická okolní zástavba v navazujících plochách – pod lesem a zástavba Nepomuckých Zalán. V historické zástavbě je řada architektonicky hodnotných staveb vyznačujících se tradičním uspořádáním hmot většinou štítově orientovaných do uličního prostoru. Tvary a sklony střech s obdobným výškovým uspořádáním, barevnost i materiálové užití tak tvoří významný kulturní fenomén Podbrdska, který si zaslouží uchování. Z toho důvodu jsou navrženy podrobnější podmínky zejména pro podtyp SV.1 - v plochách podél hlavní severojižní kompoziční osy sídla. Soulad s charakterem původní zástavby je žádoucí pro změny staveb po dokončení a pro případné nové stavby v území. Obdobné, avšak přiměřeně volnější podmínky jsou stanoveny pro ostatní plochy SV. Na území obce je vymezeno větší množství zastavitelných ploch a ploch přestaveb a setrvale vzrůstá zájem o jejich využití, snaha o zachování urbanistických hodnot v kontextu kulturní krajiny prostřednictvím podrobnější regulace je proto opodstatněná. Podrobnější regulace stanovuje a vzájemně koordinuje hustotu navržené zástavby, též s ohledem na nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně vymezení veřejných prostranství, ploch dopravy a kapacit zařízení občanského vybavení. Podstatné je vyhodnocení střetů navrhované zástavby s požadavky

na ochranu přírody a krajiny. Charakter řešeného území představuje optimální příklad územního plánu, kde je účelné užití prvků regulačního plánu, neboť pořízení další podrobnější dokumentace (regulačního plánu) nebo územní studie pro vymezené části území pro místně, časově a vlastnicky nekoordinovanou budoucí zástavbu by bylo neefektivní a neekonomické.

- **Převedení ÚP do jednotného standardu**. Povinnost pořizovat územní plány a jejich změny v jednotném standardu stanovuje stavební zákon (zák. č. 283/2021 Sb., § 59) a prováděcí předpis – vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanoví standardizované části územně plánovací dokumentace a požadavky na a) geodetický referenční systém, b) strukturu standardizovaných částí ÚPD, c) grafické vyjádření standardizovaných částí ÚPD, d) výměnný formát dat a e) metadata. Mimo jiné je kladen důraz na přesnost a jednoznačnost vyjádření v grafické části i podmínek v textové části. Pro zpracování Změny č. 4 ÚP Nepomuk to znamená podstatný zásah do obojího. Standardizace regulativů neznamená jen přejmenování některých ploch, ale jejich věcné upřesnění, odstranění nevhodných či nejasných formulací a také zpodrobnění umožněné užitím prvků regulačního plánu na základě rozhodnutí zastupitelstva obce. Důraz na topologickou přesnost grafického zpracování, potažmo i vymezení hranic navržených ploch s rozdílným způsobem využití, má vliv i na některé již dříve vymezené návrhové plochy. Například tím, že splněním minimální šířky veřejného prostranství, jehož součástí je komunikace zpřístupňující návrhové plochy bydlení, může dojít k posunu hranice návrhové plochy bydlení vůči tomuto veřejnému prostranství. Uváděný příkladný popis nebyl v dosavadní grafické dokumentaci vždy zřetelný, nebo mohly být podobné případy posuzovány nejednoznačně (např. kvůli splývání čar a jejich tloušťky při zoomování, pokud pro rozhodování byla k dispozici rastrová podoba výkresů). S vědomím žádoucí kontinuity s dosavadním územním plánem má přesto řada stávajících i návrhových ploch odlišné podmínky. Snahou bylo při dodržení zákonných povinností (standardizace), podrobnějších regulací a reagováním na podmínky území, aby změny byly pokud možno menší a vůči vlastníkům a jejich očekáváním přijatelné.

**3) Změna využití plochy se stávající stavbou, resp. úprava podmínek**

Dle podnětu soukromého vlastníka je požadováno prověření možnosti úpravy, případně doplnění stávajících podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání plochy s funkčním využitím OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední na pozemku parc. č. st. 29 v k. ú. Nepomuk pod Třemšínem, obec Nepomuk za účelem umožnění přestavby domu na rekreační ubytování, bydlení seniorů, apod. Na základě prověření navržených možností bylo hledáno optimální řešení, které by vyvažovalo soukromý zájem vlastníka a veřejný zájem na harmonickém rozvoji území obce a na ochraně veřejného pořádku, včetně limitů veřejné infrastruktury. Řešením je zachování dosavadního využití, s úpravou a specifikací možné náplně tak, aby upřesnění podmínek přípustného využití odpovídalo veřejným zájmům a zároveň i soukromým zájmům vlastníka konkrétní plochy. Dosavadní zařazení do ploch OM je z důvodu převodu do jednotného standardu označeno jako plocha OK – občanské vybavení komerční. Rozšíření spektra přípustného využití poskytuje vlastníkovi více možností při konkretizaci záměru (v době dokončení návrhu změny ÚP dosud ve fázi zvažování variant). Naproti tomu jsou stanoveny jasné limity, aby plocha nemohla být i neúmyslně zneužita k využití neslučitelnému s veřejnými zájmy obce, jejích obyvatel a návštěvníků. V návaznosti na prověření možného využití uvedeného objektu i dalších objektů občanské vybavenosti v obci Nepomuk byla stanovena **nepřípustnost umísťování ubytoven** a využívání stávajících staveb k obdobnému účelu na celém území obce, tzn. nejen na předmětném pozemku. Ubytovny jsou definovány jako „ostatní ubytovací zařízení pro poskytování přechodného nebo dlouhodobého či trvalého ubytování, s výjimkou hotelů, motelů, penzionů, rekreačních chat a chalup“. Sociální ubytovny jako dlouhodobé bydlení pro sociálně slabé, potažmo i ubytovny pro sezónní nebo zahraniční pracovníky mohou představovat potenciální riziko sociálně patologických jevů – zhoršení pořádku a bezpečnosti v obci, zvýšení hlučnosti, nárůst kriminality a celkovou degradaci prostředí. V případě malé obce, jako je Nepomuk, by uvedené negativní jevy způsobovaly podstatně větší problémy než ve větších městech, kde lze řadu rizik eliminovat existencí obecní nebo městské policie a kamerového systému, blízkostí příslušných správních úřadů, dostupností terénních sociálních pracovníků, možností začlenění v širší komunitě apod. Podnět uplatněný vlastníkem dodatečně během rozpracovanosti návrhu změny ÚP pro umožnění rozšíření zástavby v navazující ploše ZZ - zahrady (poz. 125 a 790/1 v k. ú. Nepomuk pod Třemšínem) je neakceptovatelný. Byl by v rozporu se schváleným zadáním/obsahem změny č. 4 ÚP Nepomuk.

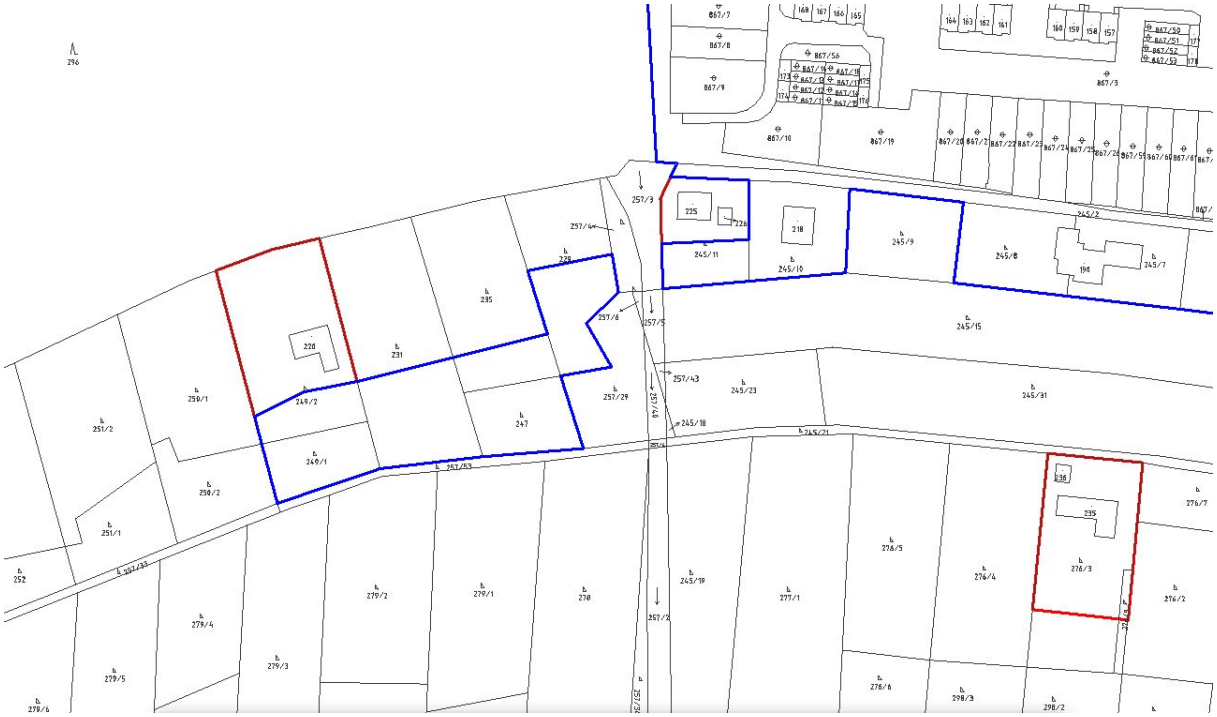
**4) ÚSES – soulad s Plánem ÚSES ORP Příbram**

Obecný požadavek vyplývající ze zákona. Pro území ORP Příbram byl zpracován plán ÚSES, který bude převzat do územně analytických podkladů a tím by měl být zapracován i do ÚPD jednotlivých obcí. Po prověření a porovnáním stávajícího vymezení v platném územním plánu s Plánem ÚSES je zřejmé, že nadregionální a regionální úroveň ÚSES je v naprostém souladu, shodně s řešením v krajské ÚPD – Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po aktualizacích č. 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11 a 8).

Dílčí nesoulady jsou na lokální úrovni ÚSES. V případě obce Nepomuk se nejedná o zásadní změnu, ale jen o drobná upřesnění lokálního biokoridoru a zrušení lokálního biocentra, které je dle Plánu ÚSES vymezeno v posunuté poloze (mimo k. ú. Nepomuk pod Třemšínem).

**5) Aktualizace zastavěného území v souladu s ust. § 58 odst. 3 stavebního zákona**.

Kontrolou byly zjištěny jen drobné nepřesnosti, dané aktualizovanou katastrální mapou a převodem ÚP do jednotného standardu. Z věcného doplnění se jedná o několik dílčích rozšíření zastavěného území dané aktuálním stavem, tzn. připojení pozemků s realizovanou zástavbou (dle KN), případně zahrnutí celých pozemků do zastavěného území tam, kde dosud vymezená hranice nebyla v souladu s požadavky zákona. Všechny tyto úpravy byly do návrhu Změny č. 4 ÚP zapracovány.



**6) Prověření souladu územního plánu Nepomuk s nadřazenou územně plánovací dokumentací kraje a Politikou územního rozvoje ČR**.

Pořizovanou změnou územního plánu byl prověřen a aktualizován důsledný soulad s nadřazenou dokumentaci, tj. Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, a to včetně stanovených priorit a úkolů pro územní plánování. Splnění je doloženo v samostatné kapitole č. 4 textové části odůvodnění, kde pro jednotlivé body ve vztahu k řešení Změny č. 4 je uveden způsob naplnění a souladu.

**7) Prověření souladu územního plánu Nepomuk se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění**.

Uvedený požadavek formulovaný v obsahu změny uvádí odkazy na právní předpisy platné v době schválení obsahu změny v roce 2023. Změna č. 4 je zpracována v souladu s aktuálními právními předpisy (nový stavební

zákon č. 283/2021 Sb., účinný ve věcech týkajících se územního plánování od 1. 7. 2024, dále prováděcí vyhlášky: vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, v platném znění). Splnění souladu, zejména způsob naplnění cílů a úkolů územního plánování (§ 38 a 39 stavebního zákona) je doloženo v samostatné kapitole č. 2 textové části odůvodnění.

**8) Prověření stávajících podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínek prostorového uspořádání a případně jejich úprava či upřesnění.**

Řešeno v souladu s požadavkem. Důvody a způsob zapracování jsou podrobněji vysvětleny u předchozího bodu **2) „Podrobnější podmínky ploch BV a SV, úprava regulativů**“ této kapitoly, neboť většina změn zpodrobňujících podmínky využití a upravujících dosavadní regulativy, se týká především ploch BV – bydlení v rodinných domech – venkovské a SV – smíšené obytné venkovské.

Provedené úpravy využití se ale týkají i ostatních ploch RZV. Většinou se jedná o změny a doplnění formulací regulativů s cílem jejich jednoznačného výkladu. Nejlépe jsou konkrétní změny patrné v textové části Změny č. 4 (tzv. výrokové části), z důvodu srozumitelnosti zpracované formou vyznačených změn oproti platnému znění (nově doplňovaný text modrým písmem s podtržením, zrušený text přeškrtnutým červeným písmem)..Obdobně je pojednán i Příloha č. 1 návrhu změny – srovnávací text. Uvedené úpravy podmínek využití, jejich zpřesnění a zpodrobnění souvisí i s převodem do jednotného standardu (viz rovněž odkaz na bod 2) v předchozí části této kapitoly).

**9) Prověření možnosti omezení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (zejména fotovoltaických a větrných elektráren) na pozemcích v zastavěném území a zastavitelných plochách na území obce a prověření stanovení podmínek pro jejich umísťování.**

V zastavěném území a zastavitelných plochách se umožňuje umísťovat výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie na pozemcích pouze v plochách technické infrastruktury (TI) a v plochách výroby (plochy VD, VZ). V ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v zastavěném území a zastavitelných plochách lze připustit umístění fotovoltaických panelů výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby, tzn. nikoliv volně na pozemcích, jak je uvedeno v podmínkách využití u jednotlivých ploch RZV. Přitom jejich umístění musí být citlivě uváženo s ohledem k architektonickým hodnotám tradičních staveb a k nenarušení urbanistické struktury zástavby. Uvedené omezení je odůvodněno výjimečnými kvalitami území, hodnotnou tradiční architekturou a urbanistickou skladbou, jakož i polohou v Přírodním parku Třemšín a na sídlo bezprostředně navazující CHKO Brdy.

**10) Prověření možnosti vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více (zejména fotovoltaických staveb nebo zařízení, větrných elektráren a malých vodních elektráren) v nezastavěném území v souladu s ustanovením § 122 odst. 1 zák. č. 283/2021 Sb.**

Dle předchozí právní úpravy (§ 18 odst. 5 dřívějšího stavebního zákona č. 183/2021 Sb.) – účinné ve věcech územního plánování do 30. 6. 2024 platilo věcně shodné ustanovení.

S ohledem na charakter území a jeho přírodní hodnoty bylo prověřeno účelné vymezení potenciálně vhodných ploch a stanoveny upřesňující podmínky z hlediska ochrany krajinného rázu. Při vylučování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie byl vzat ohled na to, že tyto výrobny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu. Při jejich vyloučení je argumentováno jinými veřejnými zájmy, které převažují nad výrobou elektřiny z obnovitelných zdrojů energie ve veřejném zájmu. Těmito jinými konkrétními veřejnými zájmy jsou:

- řešené území je součástí CHKO Brdy (celé k. ú. Nepomuk v Brdech) a Přírodního parku Třemšín (celé k. ú. Nepomuk pod Třemšínem)
- zájem ochrany přírody a krajiny v území s výraznými hodnotami - maloplošná ZCHÚ přírody, včetně navrhovaných, prvky ÚSES, charakteristický krajinný ráz volné podbrdské krajiny v pohledově exponované jižní polovině území,
- urbanistické a kulturní hodnoty sídla Nepomuk a rozvolněné zástavby Zalán s vazbami na otevřenou krajinu,
- z výše uvedených důvodů je v nezastavěném území vyloučeno umístění výroben elektřiny z OZE v těchto plochách
    - NU (přírodní všeobecné) – tj. prvky ÚSES,

- LU (lesní všeobecné) a ve vzdálenosti 30 m od jejich okraje,
- MU smíšené krajinné),
- ve vzdálenosti menší než 750 m od ploch bydlení nebo ploch smíšených obytných (platí pouze pro větrné elektrárny),
- na půdách I. nebo II. třídy ochrany, týká se i nových přístupových komunikací k zařízení.

Vyloučení umístění staveb dle předchozího výčtu je zapracováno do kapitoly 6.2 výrokové části.

**11) Provedení transformace územního plánu Nepomuk do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu se stavebním zákonem.**

K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavedly požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace.

Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. („nový" stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu upravuje vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, účinná od 1. 7. 2024.

Jednotný standard územně plánovací dokumentace stanoví standardizované části územně plánovací dokumentace a požadavky na

a) geodetický referenční systém
b) strukturu standardizovaných částí,
c) grafické vyjádření standardizovaných částí,
d) výměnný formát dat a
e) metadata.

Uvedená povinnost jednotného standardu byla upravena již přechodnými ustanoveními stavebního zákona platnými do 30. 6. 2024, včetně tehdy platných prováděcích předpisů.

Převedení do jednotného standardu má částečný vliv i na některé plochy s rozdílným způsobem využití, co se týče přesnosti vymezení vůči hranicím pozemků a splnění navazujících šířek veřejných prostranství. Podrobnější zdůvodnění včetně souvislostí s dalšími řešenými návrhy je uveden v předchozí části této kapitoly – viz bod 2).

| **původní kód a název ploch RZV** | |
|---|---|
| BV | Bydlení - v rodinných domech - venkovské |
| SV | Plochy smíšené obytné - venkovské |
| OV | Občanské vybavení - veřejná infrastruktura |
| OM | Občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední |
| RI | Rekreace - plochy staveb pro rodinnou rekreaci |
| OS | Občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení |
| RZ | Rekreace – zahrádkové osady |
| VZ | *Výroba a skladování - zemědělská výroba* |
| ZV | Veřejná prostranství – veřejná zeleň |
| DS | Dopravní infrastruktura - silniční |
| VD | Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba |
| TI | Technická infrastruktura – inženýrské sítě |
| TX | Technická infrastruktura se specifickým využitím – meteoradar |
| NZ | Plochy zemědělské |
| ZS | Zeleň - soukromá a vyhrazená |
| NS | Plochy smíšené nezastavěného území |

| **kód a název plochy RZV dle jednotného standardu** | |
|---|---|
| BV | bydlení venkovské |
| BV.1 | bydlení venkovské - finské domky |
| SV | smíšené obytné venkovské |
| SV.1 | smíšené obytné venkovské - centrální zástavba |
| OV | občanské vybavení veřejné |
| OK | občanské vybavení komerční |
| OU.1 | občanské vybavení všeobecné - s polyfunkčním využitím |
| RI | rekreace individuální |
| OS | občanské vybavení sport |
| RZ | rekreace v zahrádkářských osadách |
| ZX | zeleň jiná - komunitní kompostárna *(jiný druh plochy)* |
| ZP | zeleň parková a parkově upravená |
| DS | doprava silniční |
| DS.mu | doprava silniční - místní a účelové komunikace |
| DS.p | doprava silniční - parkoviště |
| VD | výroba drobná a služby |
| TU | technická infrastruktura všeobecná |
| TX | technická infrastruktura jiná - meteoradar |
| AL | trvalé travní porosty |
| ZZ | zeleň zahradní a sadová |
| MU | smíšené krajinné |

| | | | |
|---|---|---|---|
| NSo | Plochy smíšené nezastavěného území - s funkcí ochrannou, protierozní a retenční | MU.p<br>MU.w | smíšené krajinné - přírodní priority<br>smíšené krajinné - vodohospodářské zájmy |
| W | Plochy vodní a vodohospodářské | WU | vodní a vodohospodářské všeobecné |
| NL | Plochy lesní | LU | lesní všeobecné |
| NP | Plochy přírodní | NU | přírodní všeobecné |

*Tab.: překategorizace ploch RZV do jednotného standardu*

S převodem do jednotného standardu souvisí i náprava některých nepřesností vymezených ploch a uvedení do souladu se skutečným stavem využívání. V případě změn zařazení zastavěných ploch do odpovídajícího druhu plochy RZV jde o tyto plochy:

- zastavěná plocha - dosud OM - v severní části sídla Nepomuku (p.p.č. 867/1, 867/4, 867/5 a st.p. 169, 171, 145, 185) je zařazena z části do OK (západní část plochy) a z části do OV (východní část plochy s administrativní budovou č.p. 43 Vojenských lesů a statků ČR, a.s.) z důvodu vhodnějšího zařazení do příslušné kategorie ploch RZV
- zastavěná plocha – dosud BV – v jižní části sídla Nepomuk (p.p.č. 872 a st.p. 22) je zařazena do SV shodně s ostatní okolní zástavbou situovanou do hlavního uličního prostoru obce; rovněž tato úprava lépe odpovídá skutečnému využití plochy v kontextu okolní zástavby
- zastavěná plocha – dosud VD – v jižní části sídla Nepomuk (p.p.č. 30/1) je zařazena do SV shodně s ostatní okolní zástavbou, zatímco v ploše VD zůstane jen východní část plochy (st.p. 12) se stavbou, která odpovídá svým využitím kategorii VD; i zde se jedná o nepodstatnou úpravu – soulad se skutečným stavem
- zastavěná plocha – dosud RZ – v severozápadní části sídla Nepomuk (jižní část p.p.č. 867/57) je zařazena do plochy TU – návrh, transformační plocha T.02; jde o nápravu chybného dosavadního vymezení plochy stávajícího septiku u bytových domů s navrženou přestavbou na skupinovou ČOV – tato plocha je vymezena jako návrhová, v daném případě jde o ostatní plochu bez BPEJ, tzn. nedochází k záboru ZPF
- plocha v zastavěném území – dosud NS, plocha přestavby P2-12 – v severozápadní části sídla Nepomuk (severní část p.p.č. 867/57) je zařazena do plochy ZZ – návrh, transformační plocha T.01; jde o upřesnění lépe odpovídající charakteru využití v souladu s metodikou jednotného standardu: plochy smíšené nezastavěného území (NS), nyní plochy smíšené krajinné (MU) by neměly být vymezovány v zastavěném území – tato plocha je vymezena jako návrhová, v daném případě jde o ostatní plochu bez BPEJ, tzn. nedochází k záboru ZPF
- dvě nezastavěné plochy – dosud NZ – v severozápadní části sídla Nepomuk (p.p.č. 257/29, 257/6 a části p.p.č. 245/15 a 245/23) jsou zařazeny do ploch ZZ – návrh, zastavitelné plochy Z.12, resp. Z.05 (= rozšíření původní plochy Z2-14); v obou případech jde o upřesnění v souladu se zákonnými požadavky změn ÚP (náprava – zahrnutí plochy pod společným oplocením ke shodné ploše dle vlastnických vztahů, resp. zahrnutí celého pozemku do shodného využití) – obě tyto plochy jsou vymezeny jako návrhové, včetně vyhodnocení záborů ZPF s označením +Z.01 a +Z.05

**12) Prověření možnosti stanovení podrobnějších regulativů náležejících svým obsahem regulačnímu plánu pro zastavěná území vybraných sídel obce, případně i pro jejich bezprostředně související zastavitelné plochy - požadavky na některé žádoucí prvky a jejich uplatnění pro vybrané části území – např. objemy staveb, jejich umístění na pozemcích, tvary střech a jejich orientaci, příp. stavebních čar, druhu oplocení, apod.**

Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Důvodem, proč respektovat urbanistickou strukturu obce, je, že tradiční urbanistická struktura obce patří k významným hodnotám území, zejména historické členění zastavěného území a krajiny, zvláště historické jádro a jeho půdorysná stopa. Nevhodné narušení urbanistické struktury obce působí negativně na úroveň kulturního prostředí, na jeho vnímání a na pohodu člověka. Příliš intenzivní zástavba spíše městského či příměstského typu, která neodpovídá venkovskému charakteru zástavby, pak přináší zvýšené nároky na veřejnou infrastrukturu obce, která na takovou zátěž není dimenzována, a rovněž zvýšené riziko imisí (obtěžování hlukem, znečištění ovzduší apod.) nad míru přiměřenou poměrům a zvýšení místní dopravy v obci.

Velká část zastavitelných ploch je platným územním plánem Nepomuk zařazena do ploch BV - bydlení - v rodinných domech - venkovské, kde dosud není stanoven typ zástavby. Je účelné, aby byl respektován venkovský charakter obce a byla dodržena přiměřená intenzita zástavby v souladu s urbanistickou strukturou. Další významný podíl zastavitelných ploch, ploch přestavby a stabilizovaných ploch v zastavěném území je

zařazen do ploch s funkčním využitím SV - plochy smíšené obytné - venkovské, kde například není stanovena minimální velikost pozemku a rovněž zde není stanoven typ a intenzita zástavby.

Jako rizikové je taktéž shledáno řešení platného územního plánu Nepomuk, který pro zastavěné (stabilizované) území sice nastavuje, ale velmi obecnou, neurčitou a různě interpretovatelnou regulaci. Viz např. prostorová regulace v kapitole 6 a bodě 6.1. Bydlení - v rodinných domech - venkovské BV, cit.: *„při rekonstrukcích je třeba navazovat na původní zástavbu, výškově a měřítkem stavby přizpůsobit okolní zástavbě“.*

Zkušenosti ze správní praxe ukazují, že takto obecné regulativy jsou v rámci správních řízení obtížně aplikovatelné a vymahatelné. Bez přesnější prostorové regulace tak hrozí, že tento požadavek platného územního plánu Nepomuk nebude naplňován, i s ohledem na atraktivní lokalitu obce v blízkosti města Příbram a zároveň při vstupu do Chráněné krajinné oblasti Brdy, která přináší zvýšený zájem o výstavbu v obci, spojený se snahou stavebníků maximalizovat výtěžnost pozemků novou výstavbou. I v zastavěném území přitom může docházet ke změnám staveb či doplňování nových staveb v prolukách, které by byly v rozporu s upřesněnou prostorovou regulací a s veřejným zájmem na harmonickém využití území.

Úprava užitím prvků regulačního plánu v rámci Změny č. 4 tak, aby prostorová regulace obsahovala jednoznačná pravidla pro výstavbu a pro urbanistické uspořádání zástavby, neumožňovala odlišnou strukturu zástavby, objekty netradičního tvaru a stavby odlišného měřítka, je v souladu s veřejným zájmem na harmonickém využití území. Tato nová regulace následně povede ke stavebnímu rozvoji obce v jednotnějších a urbanisticky a architektonicky vůči stávající zástavbě obce více odpovídajících formách. Zástavba v nových zastavitelných plochách, plochách přestavby ale i v zastavěném (stabilizovaném) území by tak měla harmonicky navazovat na stávající zástavbu obce. Ve stávající zástavbě by mělo být zamezeno doplňování neúměrně intenzivní zástavby, popř. volbě nevhodných městských architektonických forem staveb. Smyslem podrobnější regulace je zachovat stávající, většinově venkovský charakter obce, poskytující svým obyvatelům klidné prostředí, bez intenzivní zátěže místní dopravou a s vysokým podílem nezastavěných zahrad. Pro nově vymezované (dělené) pozemky se stanovuje minimální velikost 1200 $m^2$, aby na okrajích sídla nedocházelo ke koncentrovanému zastavění nerespektujícím rozvolněnost tradiční zástavby směrem do volné krajiny. Také z toho důvodu je omezen počet bytů v jednom rodinném domě. Další důvody (doprava, nároky na technickou vybavenost, ochrana prostředí, j.) jsou uvedeny v rámci předchozích bodů odůvodnění.

Do doby vydání Změny č. 4 s prvky regulačního plánu bylo nezbytné zabránit stavební činnosti, která by ztížila nebo znemožnila budoucí využití území podle upřesňované urbanistické koncepce, která bude závazná až po dokončení Změny č. 4 územního plánu Nepomuk. Tímto nástrojem je územní opatření o stavební uzávěře platné do doby nabytí účinnosti Změny č. 4 ÚP.

Plochy s podrobnější regulací jsou vymezeny v rámci všech zastavěných a zastavitelných ploch BV, BV1, SV, SV1, pro něž jsou stanoveny příslušné podmínky využití (regulativy). Z důvodů uvedených výše (zejména bod 2) této kapitoly) jsou z ploch RZV bydlení venkovské (BV) a plochy smíšené obytné (SV) vyčleněny samostatné podtypy BV.1 – bydlení venkovské – finské domky a SV.1 – smíšené obytné venkovské – centrální zástavba. U všech těchto čtyř typů/podtypů jsou stanoveny podrobnější podmínky odpovídající významu, poloze v osídlení, žádoucímu uspořádání nových staveb i změn ve stávající zástavbě. Umožnění některých detailních regulativů by mělo být návodem pro stavebníky a investory, aby jednotlivé budoucí záměry harmonicky zapadaly do místního prostředí, aby nedocházelo ke znehodnocování celkového výrazu sídel (tak jako v řadě případů v 2. polovině 20. století). V delším časovém horizontu by tak mělo posupně dojít i ke kvalitativnímu zlepšení stávající zástavby uplatněním vhodných hmot, tvarů, materiálů, barev v rámci budoucích přestaveb. Smyslem podrobnější regulace je také sjednocení výrazu veřejného prostoru. Z toho důvodu se stanovují požadavky na oplocení a řešení vjezdů na pozemky. Dodržením těchto sjednocujících podmínek se dosáhne podstatného kvalitativního zlepšení celkového výrazu obce, potažmo i zhodnocení jednotlivých nemovitostí. Příklady takového přístupu existují v řadě obcí u nás i v zahraničí.

## 9.4. Odůvodnění koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Předmětem Změny č. 4 ÚP nejsou žádné zásadní koncepční změny, ani návrhy nových zastavitelných ploch. Veškeré úpravy se týkají podrobnější regulace zastavěných a zastavitelných ploch, změn funkcí u několika z nich a upřesnění rozsahu souvisejícího se standardizací – viz dále k jednotlivým druhům vybavenosti s popisem pouze těch druhů, u jichž dochází k upřesnění, nebo změně podmínek. Důležitou součástí řešení jsou změny ploch v krajině – vymezením smíšených krajinných ploch s přírodními prioritami a vodohospodářskými zájmy (K.01 až K.07).

**Koncepce dopravy** se nemění. Převodem do jednotného standardu se komunikační síť rozčleňuje na plochy DS – doprava silniční (silnice III. třídy) a plochy DS.mu – doprava silniční – místní a účelové komunikace (zahrnující

všechny místní a účelové komunikace v řešeném území, včetně účelových komunikací v CHKO Brdy se zákazem vjezdu.

Jednoznačně se stabilizují šířky komunikací zpřístupňující návrhové plochy – podmínkou v rámci regulativů: zajištění veřejného prostranství v odpovídajících parametrech včetně vybudování komunikace v parametrech dle příslušné normy (ČSN 736110 – Projektování místních komunikací) u lokalit soustředěné zástavby (Z.9, Z11, Z.13, Z.34, Z.36, Z.41) bez stávající nedostatečné šířky. K tomu se doplňuje vysvětlující poznámka, že v případě, kdy proporční rozšíření veřejného prostranství na pozemky po obou stranách stávající komunikace není možné (např. z důvodu, kdy jeden z dotčených pozemků nenavazuje na zastavitelnou plochu a pro vlastníka by znamenala pouze újmu), je možné rozšíření veřejného prostranství vymezit pouze na straně navazující na zastavitelné plochy, avšak v odpovídajících šířkových parametrech – částečně odlišně od vymezení návrhové plochy RZV DS.mu.

Plochy pro parkování - pro nově povolované stavby rodinných domů se požaduje zajistit parkování vozidel na vlastním pozemku (nekrytá, s přístřeškem nebo v garáži), v počtu minimálně 2 stání pro každý nový byt v rodinném domě. Důvodem je omezený veřejný prostor v obci, nedostatečné šířky stávajících místních komunikací. Některé úseky místních komunikací (bez možnosti rozšíření) jsou nevyhovující i pro obsluhu TKO, IZS. Při zvyšujícím se stupni automobilizace (nyní v ČR cca 540 aut/1000 obyv.) by intenzivnější zástavba v lokalitách napojených na takové komunikace mohla způsobovat podstatně větší riziko kolizí. Další zdůvodnění navržených podmínek pro parkování vozidel je uvedeno v rámci kap. 9.3 , odstavec „Regulace parkovacích stání“. Pro parkování návštěvníků jsou vymezeny plochy DS.p – doprava silniční – parkoviště, stabilizovaná v souladu s dřívějším vymezením a s dílčím rozšířením na severním okraji zástavby při hranici CHKO.

**Koncepce občanského vybavení** se rovněž nemění. V ploše stávajícího objektu restaurace a býv. prodejny se v souladu s regulativy plochy SK – občanské vybavení komerční umožňuje (a doporučuje) polyfunkční využití stavby i pro jiné účely veřejného a komerčního charakteru. Pro nevyhovující podmínky obecního úřadu, který nesplňuje prostorové požadavky na shromažďování obyvatel, se do části prostor zvažuje přemístění úřadu, dále – vzhledem k výhodné poloze na okraji Brd využití ve spolupráci se Správou CHKO pro informační středisko jinou související náplň (např. místnost pro vzdělávání, přednášky, výstavy).

**Koncepce technického vybavení** se mění následovně: Podstatná je změna koncepce **odkanalizování** dle aktualizace PRVKUK – změna 2019. Oproti původní koncepci s navrženým odkanalizováním většiny stávající i navržené zástavby sídla a s ČOV na jižním okraji zástavby je nyní navržena přestavba septiku u bytových domů na skupinovou ČOV s napojením pouze části nemovitostí (stávajících bytových domů v severní části k. ú. Nepomuk pod Třemšínem). Likvidace splaškových vod z ostatní stávající a navržené zástavby musí být řešena v souladu s planými předpisy (vlastní septiky na vyvážení, domovní nebo skupinové ČOV, apod.). Změna koncepce je dána řadou důvodů – náklady na kompletní odkanalizování celé obce s řadou faktorů, jako jsou: nerovnoměrné využití obecní ČOV v průběhu roku, délka řadů v rozvolněné zástavbě, omezené průtoky u všech drobných recipientů v území, do nichž se odvádí přečištěné vody a jejich nestejná vodnatost v průběhu roku. To vše vedlo k přehodnocení původní koncepce a k nutnému omezení rozsahu budoucí zástavby pomocí podrobnějších regulativů. Vysvětlení je obsaženo rovněž v rámci kapitoly 9.3, odstavec „Změna výchozích podmínek využitelnosti veřejné infrastruktury“.

Zásobování **elektrickou energií** se upravuje zobecněním, že posílení zásobování elektrickou energií je možné výměnou trafa u stávajících elektrických stanic – podle konkrétních potřeb v závislosti na pokračující výstavbě. Pro místně a časově koncentrovanou zástavbu lze řešit nároky novou elektrickou stanicí – dle požadavků ČEZ. Dosavadní konkrétně vymezené plochy pro dvě trafostanice se tím ruší. Uvedená úprava umožní optimální řešení ve fázi projektové přípravy jednotlivých záměrů.

Podmínky pro **výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie** v zastavěném území a v zastavitelných plochách upravují regulativy jednotlivých ploch RZV v kapitole 6 výrokové části územního plánu. Omezení pro umísťování FVE výhradně na střešním plášti nebo fasádě stavby, tzn. nikoliv volně na pozemcích, je uvedeno rovněž pod bodem 9) kapitoly 9.3 tohoto textu odůvodnění. Podobně – v kapitole 6 výrokové části územního plánu a pod bodem 10) kapitoly 9.3 tohoto textu odůvodnění je řešeno vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 1 MW a více v nezastavěném území – s důvody jiného převažujícího veřejného zájmu.

V **koncepci nakládání s odpady** se v rámci standardizace vymezuje jako samostatná plocha s příslušnými regulativy pro ZX – zeleň jiná – sběrné místo, kompostárna. Plocha Z.16 na jižním okraji zástavby vymezuje část pozemku využívaný pro shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně na území obce, rostlinných zbytků ze zahrad občanů obce, apod. Dle regulativů se v ploše umožní i komunitní kompostování jako prevence vzniku odpadů, tzn. nebude se jednat se o nakládání s odpady. V případě plochy Z.16 se nejedná o vymezení nové zastavitelné plochy, ale o uvedení do souladu s dosavadním skutečným využitím – zařazení do typu plochy RZV

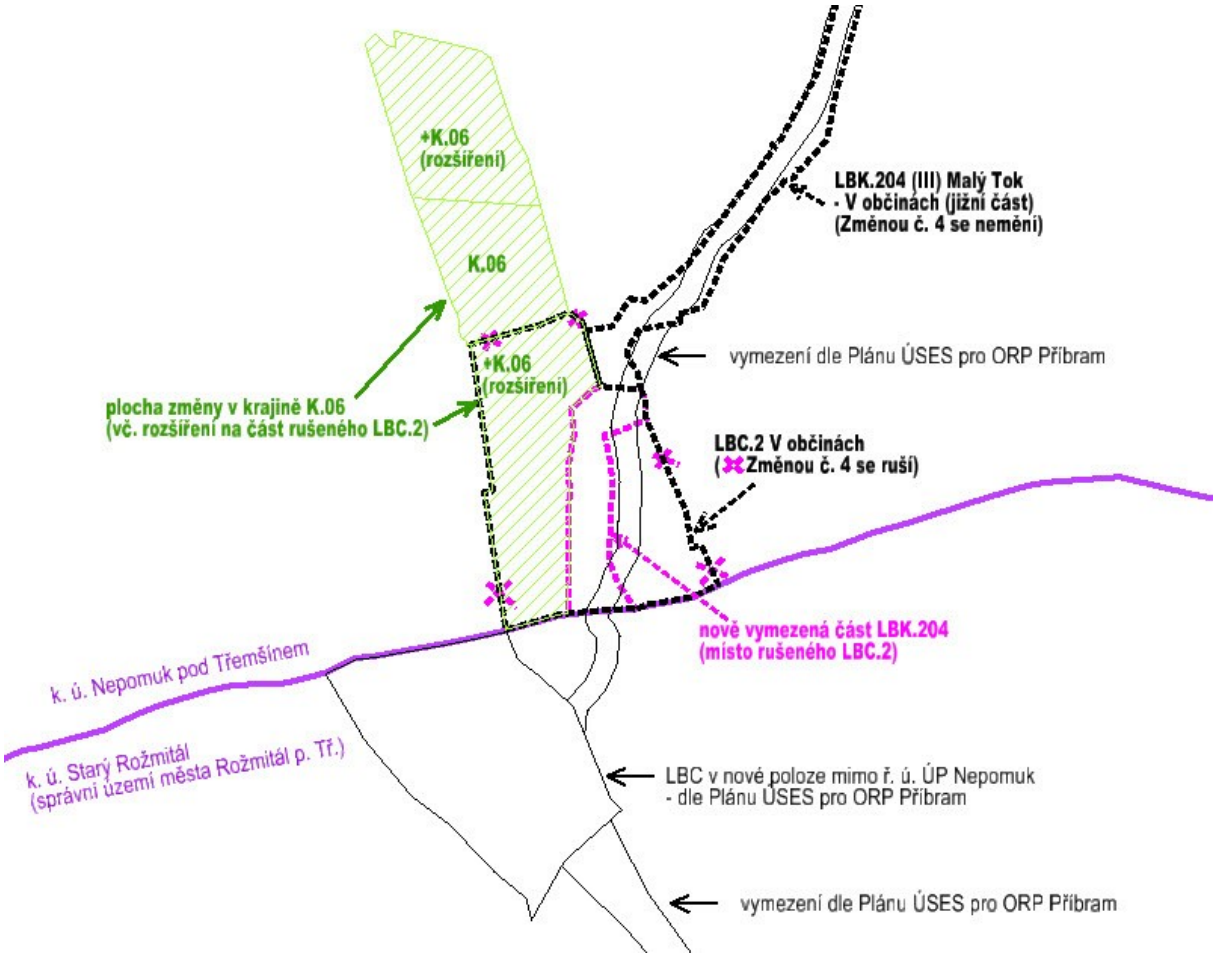
nejlépe odpovídajícímu danému stavu: ZX – zeleň jiná. Rovněž podmínky využití stanovují zachování charakteru plochy zeleně bez trvalých staveb kromě oplocení a bez zpevněných ploch.

## 9.5. Územní systém ekologické stability - odůvodnění změn

Zásadní revize územního systému ekologické stability (ÚSES) byla součástí řešení dřívější Změny č. 2 ÚP (vymezením na dříve neřešené části obce, zejména na k. ú. Nepomuk v Brdech – převzetím prvků ÚSES dle požadavku Správy CHKO Brdy z oborové studie Plán ÚSES CHKO Brdy).

Dle obsahu Změny č. 4 ÚP je vyžadováno prověření a uvedení do souladu s koncepčním oborovým podkladem - Plánem ÚSES pro ORP Příbram (zprac. AGERIS s.r.o., 2023). Porovnáním stávajícího vymezení v platném územním plánu s Plánem ÚSES je zřejmé, že nadregionální a regionální úroveň ÚSES je v naprostém souladu, shodně s řešením v krajské ÚPD – Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (úplné znění po aktualizacích č. 1, 2, 7, 6, 3, 10, 11 a 8).

Dílčí nesoulady jsou na lokální úrovni ÚSES. V případě obce Nepomuk se nejedná o zásadní změnu, ale jen o drobná upřesnění lokálního biokoridoru a zrušení lokálního biocentra, které je dle Plánu ÚSES vymezeno v posunuté poloze (mimo k. ú. Nepomuk pod Třemšínem). Způsob zapracování byl předběžně konzultován s příslušným dotčeným orgánem (OŽP MěÚ Příbram) s tím, že LBC 2 V občinách bude Změnou č. 4 ÚP Nepomuk zrušeno a v souladu s Plánem ÚSES dojde k prodloužení lokálního biokoridoru (LBK NK01, v ÚP Nepomuk LBK 204) přes původní plochu biocentra. Reprezentativnější biocentrum bude vymezeno mimo ř. ú. obce Nepomuk, v přilehlých partiích k. ú. Starý Rožmitál, při splnění vyžadovaných parametrů. Nepatrné odchylky vymezeného biokoridoru LK 204 v ÚP Nepomuk a v Plánu ÚSES ORP jsou zanedbatelné. Vymezení biokoridoru LK 204 v platné ÚPD obce proto není třeba upravovat. Jednotlivé řešené plochy nejsou s ÚSES v žádné kolizi.




*Obr.: situace úpravy ÚSES při jižním okraji řešeného území (soulad s Plánem ÚSES pro ORP Příbram)*

## 9.6. Odůvodnění změn vymezení veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

Ruší se veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace, pro které lze uplatnit předkupní právo“ (§ 327 odst. 2 SZ). Z vymezených veřejně prospěšných staveb a opatření zůstávají pouze veřejně prospěšná opatření převzatá ze Zásad územního rozvoje kraje – nadregionální a regionální prvky ÚSES.

## 9.7. Návrh řešení požadavků obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva

Požadavky obrany státu a civilní ochrany není třeba pro omezený předmět řešení Změny č. 4 podstatně měnit či doplňovat. Vzhledem k tomu, že tato problematika je součástí textové části odůvodnění (tzn. nebude obsažena v úplném znění ÚP po vydané změně), je zde původní příslušná kapitola obsažená v odůvodnění předchozí Změny č. 3 ÚP nahrazena souhlasným stanoviskem Sekce majetkové Ministerstva obrany, jež specifikuje limity a zájmy MO, včetně reagování na změnu legislativy – zejména a) zákon č. 283/2021 Sb. – „nový stavební zákon“, b) vyhlášku č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu:

**Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:**

**Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmového území, které je nutno respektovat podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 107).** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

**Přijímací a vysílací středisko Kopec Praha** (letecké pozemní zařízení). Ochranné pásmo leteckých VHF vysílačů a přijímačů (leteckých pozemních zařízení) je nutno respektovat podle § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon. Ve vymezeném území do 300 m od VHF zařízení nesmí být žádná nadzemní vedení a železniční trakce, ve vymezeném území do 2 000 m od VHF zařízení musí být stavební záměry podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, vždy posouzené a schválené Ministerstvem obrany. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

**Jev 082a - vymezené území elektronického komunikačního zařízení Ministerstva obrany,** které je nutno respektovat podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon. Ve vymezeném území lze umístit a povolit veškerou nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

**Zájmové území pro podpovrchové stavby a veškeré zemní práce, které je nutno respektovat podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon (dle ÚAP jev 082a).** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

**Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), 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 (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

**Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), 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 přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

**Nadzemní a podzemní vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma,** které je nutno respektovat podle ustanovení zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR, zákona č. 458/2000Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích. V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.) – viz ÚAP – jev 73. **Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

**Další požadavky na ochranu vojenských inženýrských sítí při řešení výstavby v řešeném území:**

V řešeném území dále se nachází síť kanalizačních stok včetně ochranného pásma (ÚAP – jev 70) a elektrická stanice (ÚAP – jev 72). V tomto území (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.) lze vydat územní rozhodnutí a povolit veškeré zemní práce jen na základě závazného stanoviska MO ČR. **Ministerstvo obrany ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace**.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb.** (dle ÚAP jev 119)

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

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

**Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území.**

Do koordinačního výkresu je pod legendu doplněna tato textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

# 10. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu neobsahuje žádné takové záležitosti nadmístního významu, s dále uvedeným vysvětlením.

Podle § 12 písm. g) stavebního zákona je plochou nebo koridorem nadmístního významu plocha nebo koridor, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí. Podle § 84 mohou být záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, součástí územního plánu, pokud to krajský úřad ve stanovisku podle § 101 stavebního zákona z důvodu jejich nadmístní koordinace nevyloučí.

Za takové záležitosti nadmístního významu lze jen velmi omezeně považovat plochy změn v krajině K.01, K.02, K.06 a K.07, jejichž účel jednoznačně pozitivně ovlivní vodohospodářské poměry. Pouze omezený vliv na okolí je zde uváděn v širších souvislostech příznivého dopadu na Přírodní park Třemšín, jehož je katastrální území Nepomuk pod Třemšínem součástí. Přitom žádná z uvedených ploch změn v krajině nezasahuje na území sousedních obcí.

Jiné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou navrhovány.

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

Na pořízení změny územního plánu se vztahuje ustanovení § 108 odst. 4 stavebního zákona, dle něhož lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Platný územní plán navrhoval rozvojové plochy pro bydlení v rozsahu odpovídajícímu potřebám obce (včetně přiměřené územní rezervy). Změnou územního plánu nedochází k přehodnocení rozvojových ploch. Veškeré nyní řešené návrhy tuto dosavadní koncepci dodržují, resp. podněty jsou takového druhu a rozsahu, že nad rámec dříve vymezených zastavitelných ploch se nenavrhuje rozvoj mimo ani uvnitř zastavěného území. Jak je uvedeno

i v jiných kapitolách odůvodnění, předmětem je m.j. zpodrobnění podmínek využití zastavěných i zastavitelných ploch pro nutnou a žádoucí regulaci rozsahu budoucí zástavby. Hlavními důvody pro omezení jsou:

- dosavadní pouze obecné regulativy pro změny v zastavěných plochách, tzn. potřeba sjednocení
- omezená využitelnost veřejné technické infrastruktury (změna výchozích podmínek, zejm. odkanalizování)
- nevyhovující šířky komunikací zpřístupňující návrhové plochy
- hrozba přetížení území neúměrným zahušťováním zástavby díky atraktivitě pro pobytovou rekreaci
- ochrana urbanistických a architektonických hodnot, soulad s uspořádáním původní zástavby
- respektování přírodních a krajinných hodnot v zázemí sídla (rozvolnění zástavby směrem do volné krajiny).

Faktická potřeba dalších nových zastavitelných v obci neexistuje (proto ani není navrhována).

# 12. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU A ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna územního plánu nevymezuje žádnou plochu pro pořízení regulačního plánu. V souladu s § 82 odst. 3 stavebního zákona je vymezena část obce obsahující všechny zastavěné a zastavitelné plochy, v nichž se uplatňují prvky regulačního plánu, neboť tak stanovilo zastupitelstvo obce v zadání (resp. obsahu) změny územního plánu. Takto vymezená plocha je ve výkresu základního členění označena **U.1**.

Uvedenými prvky regulačního plánu jsou vybrané regulativy ploch BV, BV.1, SV a SV.1. Užité prvky regulačního plánu jsou uvedeny u podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch RZV v kap. 6.2. výrokové části změny č. 4 ÚP, u každé z těchto ploch, pod samostatnými body „Podrobnější regulace (*dle § 82 odst. 3 stavebního zákona*) v rozsahu nezbytném pro účelnou regulaci řešených ploch“. Hlavními prvky jsou:

- stanovení maximálního počtu 2 bytů v RD,
- minimální počet parkovacích míst vztažený k jednotlivým bytům,
- tvary střech,
- materiálové a barevné uplatnění pro stavby,
- způsob a výška oplocení vůči veřejnému prostoru, a další.

Konkrétní odůvodnění vymezených prvků regulačního plánu a jejich použití je uvedeno v kapitolách C.9.3 a C.9.4.

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

## 13.1. Použitá metodika

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, tj. na zemědělský půdní fond (ZPF), a pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) je zpracováno podle:

- zákona České národní rady č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále v této kapitole jen „zákon“);
- vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu (dále v této kapitole jen „vyhláška“);
- metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1. 10. 1996 č. j. OOLP/1067/96 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu;
- zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů.

Vyhodnocení návrhu změny č. 4 územního plánu Nepomuk z hlediska ochrany půdního fondu tvoří:

- samostatná grafická příloha v měřítku hlavního výkresu – „04 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1: 5 000“, odpovídající obsahem odstavci 3 vyhlášky;
- tabulkový přehled a zdůvodnění řešení, odpovídající obsahem odstavci 2 vyhlášky.
- informace o případném záboru pozemků určených pro plnění funkcí lesa a dotčení ochranného pásma lesa.

Při vyhodnocení a v grafickém výstupu byly použity následující vstupy a podklady:

- katastrální mapa, druhy pozemků dle katastrální mapy platné k 16. 5. 2024 - zdroj RUIAN,

- letecké snímky, ortofotomapa (rozlišení 0,20 m) – zdroj WMS ČÚZK,
- zastavěné území aktualizované ke dni 16. 5. 2024,
- hranice a označení navržených rozvojových ploch,
- bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ) převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Příbram, jev č. 41.
- investice do zemědělské půdy (meliorace) převzaté z územně analytických podkladů ÚAP ORP Příbram, jev č. 43.

Vyhodnocení vlivu na ZPF a PUPFL je zpracováno zvlášť. Dotčení ZPF a PUPFL je patrné z tabulkového přehledu a zdůvodněno v samostatných podkapitolách.

Jednotlivé rozvojové plochy jsou značeny podle jednotného standardu ÚP. Pro každou rozvojovou plochu jsou uvedeny celkové plošné nároky, výměra dotčených druhů pozemků a plocha dotčených tříd ochrany ZPF. Dále je z grafické části i tabulkových přehledů zřejmé, zda plocha zasahuje do meliorovaných nebo odvodněných pozemků, a její lokalizace ve vztahu k okraji lesa (vyhodnocuje se vzdálenost do 30 metrů od okraje lesa). Jednotlivé rozvojové plochy jsou také rozděleny podle navrženého způsobu využití.

## 13.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Vyhláška stanoví, že „*předmětem vyhodnocení důsledků územního plánu jsou koridory, zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině; pro vyhodnocení důsledků při pořizování a zpracování územního plánu je rozhodující hlavní využití plochy, a není-li hlavní využití plochy stanoveno, je rozhodující přípustné využití plochy*“ (odst. 1 § 3).

V změně č. 4 ÚP nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy ani plochy přestaveb. Plochy změn ze stávajícího územního plánu jsou přeznačeny v souladu s Jednotným standardem ÚP.

Jsou navrhovány plochy změn v krajině s označením K.1 až K.7, přitom plocha K.06 je členěna (jen pro účely vyhodnocení záborů) na čtyři části K.06, +K.06.1, +K.06.2, +K.06.3. Jedna z částí plochy (+K.06.3) je vymezena na pozemcích s druhem „lesní pozemek“.

Zastavitelné plochy jsou navrženy a vyhodnocovány pouze tři, všechny pro zeleň – ve dvou případech +Z.01 a +Z.05 jde o zahrnutí celých pozemků do ploch ZZ (zeleň zahradní a sadová), tzn. Rozšíření již dříve navržených zastavitelných ploch stejného využití. Třetí plocha Z.16 je určena pro ZX (zeleň jiná – sběrné místo, kompostárna).

Zrušení části zastavitelné plochy -Z.10 je odůvodněno upřesněním již dříve vymezené zastavitelné plochy Z.10 (rovněž ZZ) jen na rozsah pozemku p. č. 296/1.

Plocha změny P.03 představuje pouze změnu využití zastavěné plochy, tzn. jde o plochu transformační (přestavby). Nedochází zde k záboru, plocha nepodléhá vyhodnocení.

Výše uvedené plochy změn, dokumentované v následujících tabulkách v grafické části – ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu, vykazují, že žádná z nich nepředstavuje nároky na klasické zábory půdního fondu (ve smyslu vymezování ploch pro zástavbu). Z toho důvodu je Změna č. 4 vyvážená.

*Tabulka 1 PŘEHLED DOTČENÝCH DRUHŮ POZEMKŮ ROZVOJOVÝMI PLOCHAMI*

| Id. plochy | Orná půda | Zahrada | Trvalý travní porost | Ovocný sad | Vodní plocha | Lesní pozemek | Ostatní plocha | Zastavěná plocha a nádvoří | ZPF celkem | Celkový součet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **k. ú. Nepomuk pod Třemšínem** | | | | | | | | | | |
| K.01 | | | 1,26 | | | | | | 1,26 | 1,26 |
| K.02 | | | 4,3 | | 0,17 | | | | 4,47 | 4,47 |
| K.03 | | | 0,38 | | 0,14 | | | | 0,52 | 0,52 |
| K.04 | | | 0,34 | | | | | | 0,34 | 0,34 |
| K.05 | | | 0,2 | | | | | | 0,2 | 0,2 |
| K.06 | | | 1,23 | | | | | | 1,23 | 1,23 |
| +K.06.1 | | | 1,44 | | | | | | 1,44 | 1,44 |
| +K.06.2 | | | | | | | 0,61 | | 0 | 0,61 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| +K.06.3 | | | | | | 1,45 | | | 0,00 | 1,45 |
| K.07 | | | 1,37 | | | | | | 1,37 | 1,37 |
| +Z.01 | | | 0,11 | | | | | | 0,11 | 0,11 |
| +Z.05 | | | 0,13 | | | | | | 0,13 | 0,13 |
| -Z.10 | | | -0,02 | | | | | | -0,02 | -0,02 |
| Z.16 | | | 0,16 | | | | | | 0,16 | 0,16 |
| P.03 | | | | | | | | 0,34 | 0 | 0 |
| **Celkový součet** | **0** | **0** | **10,9** | **0** | **0,31** | **1,45** | **0,61** | **0,34** | **11,21** | **13,27** |

Označení ploch změn:

Z - zastavitelné plochy, včetně ploch změn mimo zastavěné území – v případě změny č. 4 vesměs pro zeleň

P - plochy přestavby (ve smyslu změn v zastavěném území) – v případě změny č. 4 jediná plocha, nevyhodnocuje se

K – plochy změn v krajině – v případě změny č. 4 více ploch

Souhrnné údaje k vyhodnocení důsledků na ZPF (– viz tabulka 2):

- Celková plocha navržených záborů ZPF: 11,21 ha (pouze jediná plocha Zm3-Z2)
- Druh pozemku navrženého záboru: trvalý travní porost (+ 0,31 ha vodní plocha; fakticky „vodní plocha“ zůstane zachována zařazením do MU – plochy smíšené krajinné, s protierozní a ochrannou funkcí: mokřady, přírodní vodní plochy)
- Kód BPEJ a třída ochrany navrženého záboru: 7.47.13 V. třída
- Dotčení plochy záboru investicí ke zlepšení půdní úrodnosti: - - -
- Celková plocha navrácená do ZPF (zrušené návrhové plochy z dosud platné ÚPD): 0,02 ha
- Celková plocha změn nezemědělských ploch (ostatní pl., zastavěné pl. a nádvoří): 0,95 ha (plochy +K.06.2 a P.03)

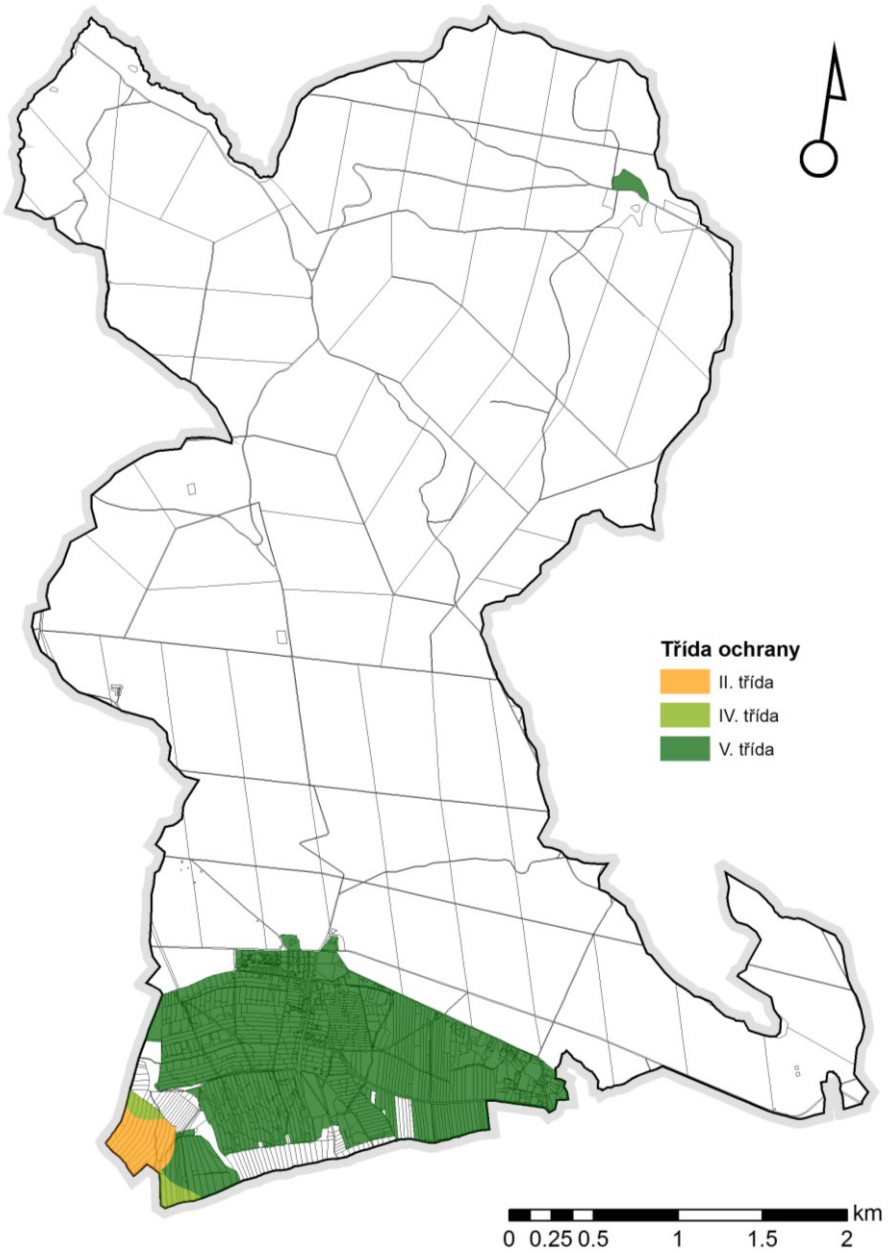
*Tabulka 2 ZÁBORY ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PODLE JEDNOTLIVÝCH ROZVOJOVÝCH PLOCH A TŘÍDY OCHRANY*

| **č. plochy** | **v ZÚ / mimo** | **výměra (ha)** | | **kód plochy** | | **druh poz.** | **BPEJ** | **tř. ochrany** | **Pozn.** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | **celkem** | **pouze ZPF** | **využití stav** | **využití návrh** | | | | |
| **k. ú. Nepomuk pod Třemšínem** | | | | | | | | | |
| K.01 | mimo | 1,26 | 1,26 | NZ (návrh NL) | MU.p | ttp | 7.47.13 | V. | dříve návrh zalesnění |
| K.02 | mimo | 4,47 | 4,47 | NZ | MU.p,w | vod.pl., ttp | 7.47.13 | V. | nová plocha K |
| K.03 | mimo | 0,52 | 0,52 | NZ | MU.p,w | vod.pl., ttp | 7.47.13 | V. | nová plocha K |
| K.04 | mimo | 0,34 | 0,34 | NZ | MU.p,w | ttp | 7.47.13 | V. | nová plocha K |
| K.05 | mimo | 0,2 | 0,2 | NZ | MU.p | ttp | 7.47.13 | V. | nová plocha K |
| K.06 | mimo | 1,23 | 1,23 | | MU.p,w | ttp | 7.47.13 | V. | dříve návrh NSo (plocha K2-3) |
| +K.06.1 | mimo | 1,44 | 1,44 | NZ (návrh NSo) | MU.p,w | ttp | 7.47.13 | V. | nová plocha K |
| +K.06.2 | mimo | 0,61 | 0 | NS | MU.p,w | ost. pl. | - | - | dosud součást LBC, plocha NS |
| +K.06.3 | mimo | 1,45 | 0 | NL | MU.p,w | pupfl | - | - | dosud součást LBC, plocha NL |
| K.07 | mimo | 1,37 | 1,37 | NZ | MU.p,w | ttp | 7.47.13 | V. | nová plocha K |
| +Z.01 | mimo | 0,11 | 0,11 | NZ | ZZ | ttp | 7.47.13 | V. | zahrnutí celého poz. k pl. ZZ |
| +Z.05 | mimo | 0,13 | 0,13 | NZ | ZZ | ttp | 7.47.13 | V. | zahrnutí celého poz. k pl. ZZ |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| -Z.10 | mimo | -0,02 | -0,02 | NZ (návrh ZS) | AP | ttp | 7.47.13 | V. | upřesnění dle KN, jen na poz. 296/1, navrácení do ZPF |
| Z.16 | mimo | 0,16 | 0,16 | NZ | ZX | ttp | 7.47.13 | V. | nová plocha ZX (soulad se stavem) |
| P.03 | ZÚ | 0,34 | | OM | OU.1 | změna využití zastavěné plochy, nevyhodnocuje se | | | |
| | | | | | | | | | |
| Celkem | | 13,27 | 11,21 | | | | | | |

V rámci řešení změny č. 4 ÚP Nepomuk dochází ke změně využití jedné zastavěné plochy (P.03) a u části další plochy ke zrušení zastavitelnosti (označeno: -Z.10), tzn. k její navrácení do ZPF. Tato plocha je v tabulce výše barevně zvýrazněna a zábor ZPF pro ni není znovu vyhodnocován, naopak je vyčíslen a fakticky snižuje vliv změny č. 4 ÚP na ZPF.

*Obrázek 3 SCHÉMA TŘÍD OCHRANY PŮD V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ*




**Údaje o uskutečněných investicích do půdy**: Dle údajů získaných z ÚAP nebyly v minulosti ve správním území obce provedeny meliorace v podobě odvodnění.**Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské výroby:** Ve správním území obce se nenacházejí žádné zemědělské areály ani nejsou změnou č. 4 plánovány.

**Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a pozemkových úpravách**: Strukturu půdního fondu danou rozlohou jednotlivých druhů pozemků ve správním území obce Nepomuk udává následující tabulkový přehled.

**Pozemkové úpravy**: V řešeném území nebyly doposud žádné pozemkové úpravy, tudíž nejsou patrné žádné významné skutečnosti vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav ani jejich předpokládané porušení.

*Tab. SOUHRNNÁ VÝMĚRA DRUHŮ POZEMKŮ A JEJICH PODÍL NA CELKOVÉ VÝMĚŘE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ*

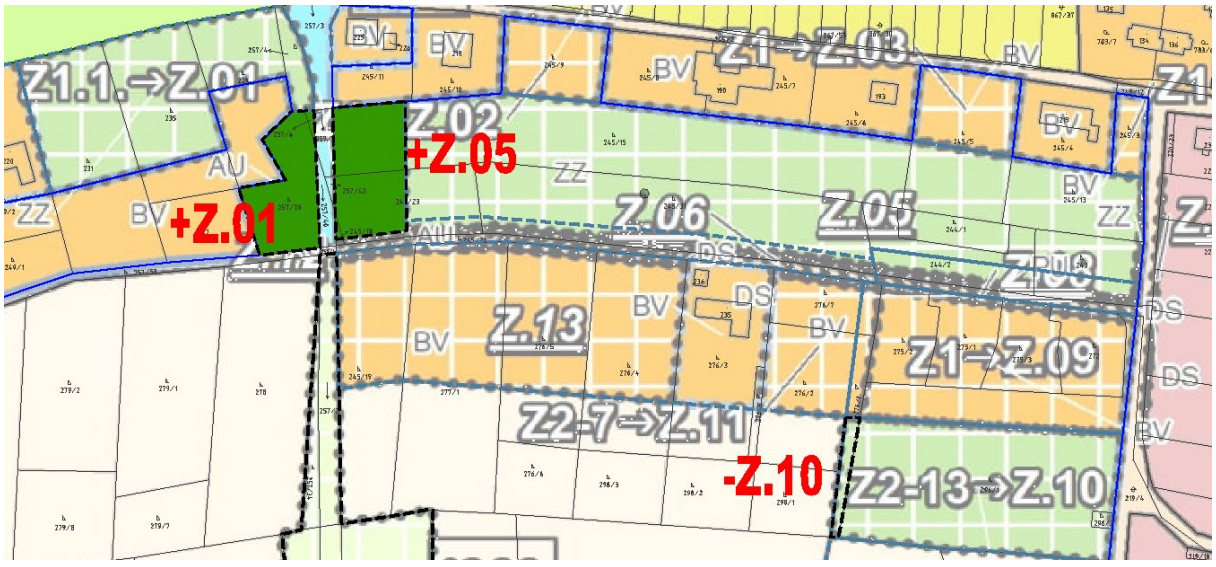
| druhy pozemků | výměra [ha] 31.12.2023 | procento |
|---|---|---|
| Orná půda | 11,75 | 1% |
| Chmelnice | 0 | 0% |
| Vinice | 0 | 0% |
| Zahrada | 14,42 | 1% |
| Ovocný sad | 0,61 | 0% |
| Trvalý travní porost (TTP) | 162,97 | 8% |
| **Zemědělská půda** | 189,75 | 9% |
| **Nezemědělská půda** | 1818,91 | 91% |
| Lesní pozemek | 1766,64 | 88% |
| Vodní plocha | 3,47 | 0% |
| Zastavěná plocha a nádvoří | 5,44 | 0% |
| Ostatní plocha | 43,36 | 2% |
| **Celková výměra** | ***2 008,66*** | ***100,00%*** |

**Zdůvodnění navrhovaného řešení**:

Specifičnost záborů ZPF pro Změnu č. 4 ÚP spočívá v tom, že žádná z ploch není navržena pro nové zastavitelné plochy určené k výstavbě (bydlení, vybavenost, výroba, aj.).

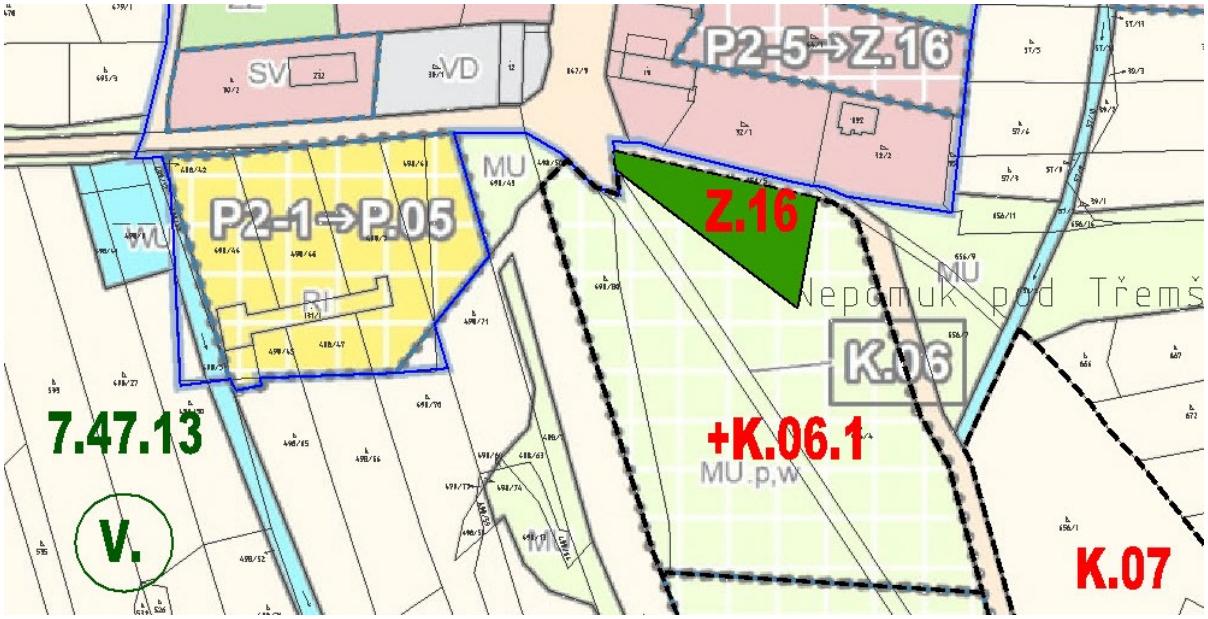
**+Z.01 a +Z.05**. Ze zastavitelných ploch (označených „Z.xx“ jsou dvě plochy navrženy k rozšíření zahrad (ZZ) na celé pozemky. V kontextu využití jde o upřesnění dle vlastnických vztahů, bez výrazného dopadu na zemědělské využití. Dle regulativů ZZ jsou v těchto plochách možné jen drobné zahradní stavby. Uvedené plochy jsou označeny +Z.01 a +Z.05 („plus“ pouze pro účely vyhodnocení záborů představuje rozšíření původních ploch Z.01 a Z.05).

**-Z.10**. Zrušení původně zastavitelné plochy pro zahradu (dle dřívější metodiky MINIS označ. plochy „ZS“), Změnou č. 4 se malá část plochy Z.10 navrací do ZPF, neboť není součástí pozemku p. č. 296/1, náleží jinému vlastníkovi a využitelnost této malé plochy pro zahradu zde není opodstatněná. Jedná se zde o upřesnění spojené se standardizací.




*Obr.: Situace ploch +Z.01, +Z.05 a -Z.10 na podkladě hlavního výkresu s potlačenou barevností*

**Z.16**. Plocha Z.16 na jižním okraji zástavby vymezuje část pozemku využívaný pro shromažďování rostlinných zbytků z údržby zeleně na území obce, rostlinných zbytků ze zahrad občanů obce, apod. Dle regulativů se v ploše umožní i komunitní kompostování jako prevence vzniku odpadů, tzn. nebude se jednat se o nakládání s odpady. Nejedná o vymezení fakticky nové zastavitelné plochy, ale o uvedení do souladu s dosavadním skutečným využitím – zařazení do typu plochy RZV nejlépe odpovídajícímu danému stavu: ZX – zeleň jiná. Rovněž podmínky využití stanovují zachování charakteru plochy zeleně bez trvalých staveb kromě oplocení a bez zpevněných ploch.

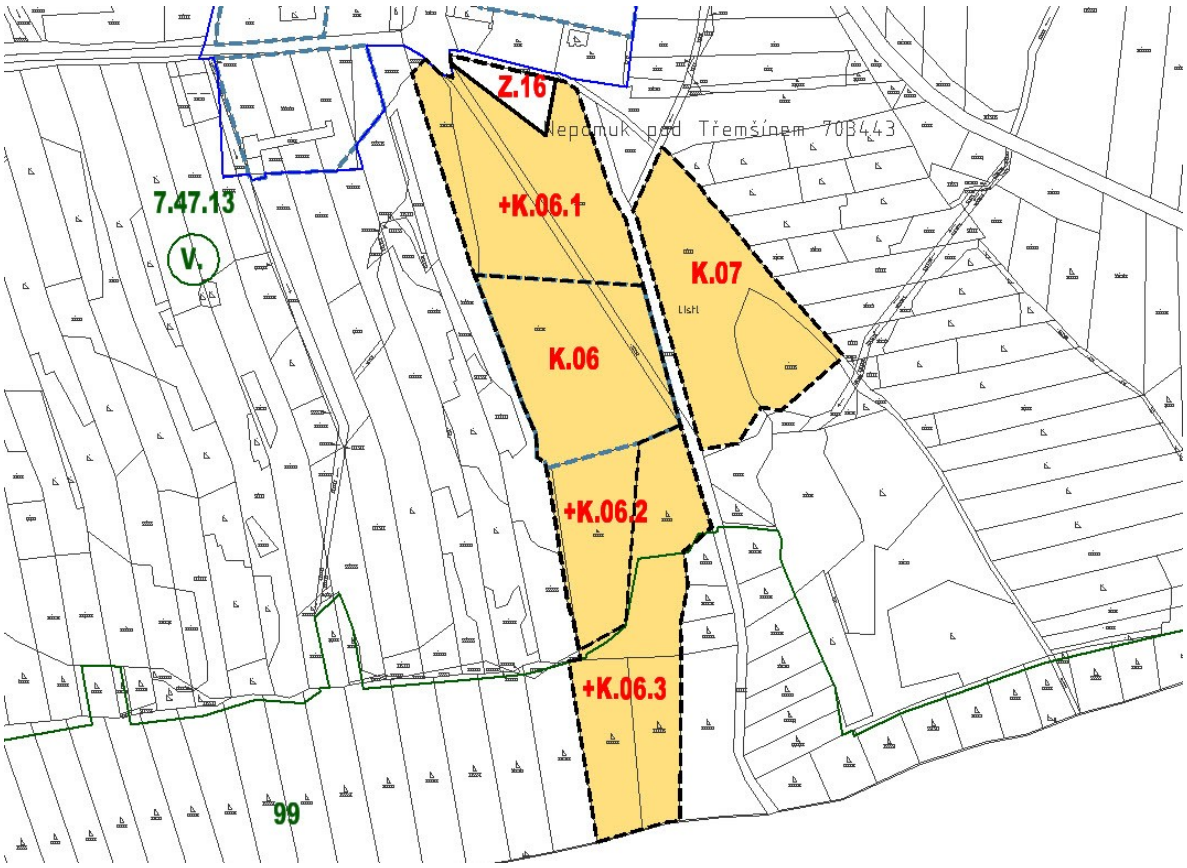



*Obr.: Situace plochy Z.16 na podkladě hlavního výkresu s potlačenou barevností*

**K.01, K.02, K.03, K.04, K.05**. Většina vykazovaných ploch pro zábory ZPF představuje změny na podporu přírodních a krajinných hodnot v bezlesém zázemí sídla. Jedná se o pozemky, kde byly realizovány revitalizační projekty a do budoucna je zde snaha zajistit vyšší stupeň ochrany vyhlášením maloplošného zvláště chráněného území. Velká část pozemků se nachází přímo na toku Nového potoka, který je součástí EVL Natura 2000 Niva Kotelského potoka, další pozemky jsou situovány na vodoteči, která patří mezi její přítoky. Nejen pro tyto plochy, ale i pro zastavitelné plochy v okolí jsou z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu stanoveny specifické podmínky prostorového uspořádání (regulativy). Vymezené smíšené krajinné plochy s přírodními prioritami a vodohospodářskými zájmy jsou sice vyhodnocovány jako zábory ZPF, v širších souvislostech jde ale o jednoznačně pozitivní účel s příznivým dopadem na krajinu Přírodního parku Třemšín, s vlivem na vodohospodářské poměry a další.

*Obr.: Situace ploch K.01, K.02, K.03, K.04, K. 05*

**K.06, +K.061, +K.06.2, +K.06.2, K.07**. Obdobné vymezení smíšených krajinných ploch s přírodními prioritami a vodohospodářskými zájmy jižně od zástavby Nepomuku. Plocha K.06 je pouze pro účely vyhodnocení záborů rozdělena na čtyři části: K.06 – střední část plochy, vymezená dosud platným ÚP jako plocha K2-3 (dle dřívější metodiky MINIS označ. NSo – plochy smíšené nezastavěného území s funkcí ochrannou, protierozní a retenční). Účel této plochy je i Změnou č. 4 zachován – s novým zařazením dle jednotného standardu do ploch MU.p,w (plochy smíšené krajinné – přírodní priority, vodohospodářské zájmy). +K.06.1 rozšiřuje plochu MU směrem k sídlu, resp. plocha K.07 navazuje východně na K.06. Části +K.06.2 a +K.06.3 byly dosud součástí vymezeného lokálního biocentra (viz příslušná kapitola č. 9.5 textu odůvodnění). Přesunem LBC dle Plánu ÚSES ORP Příbram do polohy mimo řešené území obce Nepomuk jsou tyto hodnotné části zařazeny k plochám MU. Část +K.06.2 je na pozemcích trvalých travních porostů, zatímco +K.06.3 je na pozemcích určených k plnění funkcí lesa (= důvod rozdělení). I nadále zůstane část +K.06.3 v kultuře PUPFL (dle KN) – uvedeným zařazením do ploch MU v územním plánu je vyjádřen důraz i jiné krajinné hodnoty a priority.




*Obr.: Situace ploch K.06, K.07*

### 13.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 4 ÚP nenavrhuje rozvojové plochy, které by vedly k záboru lesních pozemků. Jediným případem je plocha změny v krajině +K.06.3, což je část lokálního biocentra dle dosud platného územního plánu (úplného znění po poslední Změně č. 3). Jak je uvedeno v předchozí kapitole a v kap. 9.5, přesun LBC do polohy mimo řešené území obce Nepomuk je z důvodu uvedení do souladu s Plánem ÚSES ORP Příbram. Části rušeného LBC na pozemcích PUPFL jsou pro své hodnoty zařazeny k plochám MU.p,w (plochy smíšené krajinné – přírodní priority, vodohospodářské zájmy). I nadále zůstane část +K.06.3 v kultuře PUPFL (dle KN) – uvedeným zařazením do ploch MU v územním plánu je vyjádřen důraz i jiné krajinné hodnoty a priority.

Z ploch řešených Změnou č. 4 žádná plocha nezasahuje do pásma 30 m od okraje lesa.

## 14. VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ

Společně s vyhodnocením připomínek je obsaženo v samostatné **příloze č. 3.**.

## 15. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Vzhledem k rozsahu je obsaženo v samostatné **příloze č. 3**.- společně s vyhodnocením stanovisek dotčených orgánů.

# 15. STANOVISKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU

Na základě žádosti pořizovatele vydal dne 7. 1. 2026 nadřízený orgán stanovisko k návrhu Změny č. 4 územního plánu Nepomuk z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje, územním rozvojovým plánem a souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Krajský úřad Středočeského kraje
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD

V Praze dne: 7. 1. 2026
Spisová značka: SZ 167332/2025/KUSK ÚPS/Ro
Č. j.: 001943/2026/KUSK
Vyřizuje: Ing. Rothová/ 257 280 371

Obecní úřad Nepomuk
IDDS: 67haywd
Nepomuk 50
262 42 Nepomuk

Stanovisko k návrhu Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle, § 19 odst. 1 písm. c) a § 23 odst. 1 a odst. 2 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 4 Územního plánu Nepomuk (dále jen „návrh změny územního plánu“), podle § 101 odst. 1 stavebního zákona, kterou dne 8. 12. 2025 podal Obecní úřad Nepomuk prostřednictvím fyzické osoby splňující kvalifikační požadavky Ing. Michala Vršeckého (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Milan Salaba, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 01467, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 155 a § 156 odst. 1 stavebního zákona.

Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že **neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu.**

Krajský úřad upozorňuje, že ode dne 1. 10. 2025 je účinné úplné znění Politiky územního rozvoje ČR, tj. včetně Změny č. 8. Toto je nutné v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit.

Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu, a to i s ohledem na zákon č. 223/2025 Sb., kterým se změnil stavební zákon (tzv. bypass) a upravuje použití informačních systémů stavební správy v přechodném období (do 30. 6. 2026) prostřednictvím ustanovení § 334b odst. 3 stavebního zákona a v souladu s metodickým sdělením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-8699/2025-81 ze dne 28. 2. 2025 (zveřejněno v národním geoportálu územního plánování), které popisuje úkony a časové souvislosti úkonů obce a pořizovatele při vydání a nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace v době platnosti přechodného období podle § 334b stavebního zákona:

- Pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování dle § 105 odst. 1 stavebního zákona;
- Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 2 stavebního zákona;
- Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje označení orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal, datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka dle § 105 odst. 3 stavebního zákona;
- Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace má být doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem dle ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;
- Ustanovení § 108 odst. 3 stavebního zákona o povinnosti oznámit uložení změny územně plánovací dokumentace, úplného znění územně plánovací dokumentace po této změně a její adresy v národním geoportálu územního plánování prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy dnem jejího doručení tato nabývá účinnosti se do 30. 6. 2026 nepoužije (dle § 334b odst. 3 stavebního zákona);
- V přechodném období je podle § 334b odst. 6 stavebního zákona povinnost vložení územně plánovací dokumentace do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 3 stavebního zákona splněna, pokud pořizovatel územně plánovací dokumentaci a její úplné znění zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data uveřejnění. To může být již splněno při zveřejnění územně plánovací dokumentace po vydání, pořizovatel však musí zajistit, aby byla dokumentace zveřejněna i po sejmutí veřejné vyhlášky z úřední desky obce, např. na stránkách obce /pořizovatele/ národního geoportálu územního plánování, apod.). Další povinností pořizovatele je zaslat adresu zveřejnění nadřízenému orgánu a opatřit územně plánovací dokumentaci a úplné znění záznamem o účinnosti;
- Pořizovatel z důvodu nepoužití ustanovení § 105 odst. 2 a § 108 odst. 3 stavebního zákona územně plánovací dokumentaci, resp. její změnu neoznamuje veřejnou vyhláškou. Nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy je nutné stanovit podle obecné úpravy ve správním řádu. Účinnost územně plánovací dokumentace nebo její změny nastává 15. dnem po dni

vyvěšení veřejné vyhlášky obce (podle § 173 odst. 1 správního řádu, jelikož speciální úprava v § 105 odst. 2, resp. § 108 odst. 3 stavebního zákona se nepoužije). Zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup územně plánovací dokumentace, její změny ani úplného znění pořizovatelem nemá v přechodném období vliv na její účinnost.

Zároveň upozorňujeme na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 437/2024 Sb., dle kterého právní účinky úkonů, které v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů nastaly od 1. 7. 2024 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejsou dotčeny, pokud byly učiněny v souladu s dosavadními právními předpisy nebo § 334b stavebního zákona.

Ing. Barbora Rothová
odborný referent

# 17. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Změna č. 4 je zpracována v souladu s jednotným standardem (vyhl. č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu). Projektant provedl kontrolu souladu s jednotným standardem pro změnu ÚP validací v NGÚP (s výsledkem „**bez chyb**“). Výsledné protokoly kontrolního nástroje na standard územních plánů k vydané změně a úplnému znění jsou obsaženy v samostatné **příloze č. 2**.

# 18. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN (SROVNÁVACÍ TEXT)

Srovnávací text je obsažen v samostatné **příloze č. 1**.

# POUČENÍ

Proti Změně č. 4 vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek - § 173 odst. 2 správního řádu.

| | |
|---|---|
| …….. | ……. |
| Zdeněk Sadílek | Ilona Vrchotová |
| místostarosta | starostka |

Datum nabytí účinnosti: …….

**PŘÍLOHA Č. 1** - srovnávací text se zvýrazněním změn v textové části územního plánu Nepomuk, úplném znění po změnách č. 1, 2 a 3

**PŘÍLOHA Č. 2** – kontrola souladu s jednotným standardem pro změnu ÚP

**PŘÍLOHA Č. 3** – vyhodnocení stanovisek a připomínek