

ÚZEMNÍ PLÁN SOBĚHRDY
ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ZA UPLYNULÉ OBDOBÍ
LET 2021 – 2025

Schválená usnesením ZO Soběhrdy č. 2025/12/5 dne 17. 12. 2025

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Obecní úřad Soběhrdy zastoupený panem Pavlem Bartíkem, starostou obce

Určený zastupitel: Pavel Bartík

Etapu: Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Soběhrdy zpracovaný v souladu s ust. § 107 odst. 2 zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jejíž součástí je návrh zadání změny územně plánovací dokumentace projednaný v souladu s § 88 odst. 1 ve spojení s § 107 odst. 3 a s § 334b stavebního zákona a upravená podle § 90 stavebního zákona

Zprávu o uplatňování za uplynulé období (dále jen ZOU) vypracoval: Obecní úřad Soběhrdy v součinnosti s určeným zastupitelem a zástupcem pořizovatele podle § 50 stavebního zákona Zdeňkou Klenorovou

Září 2025

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

1. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace (ÚPD)

Územní plán Soběhrdy nabyl účinnosti dne 14. 7. 2017 a aktuálně je platný územní plán ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4 účinný od 15. 10. 2024 (dále jen ÚPD Soběhrdy). V uplynulém období byla vypracována a projednána zpráva o uplatňování územního plánu (dále jen ZOUP) Soběhrdy za období 08/2017 až 08/2021. Tato ZOUP Soběhrdy byla schválena Zastupitelstvem obce Soběhrdy dne 24. 11. 2021 pod č. usn. 11/2021.

Administrativní území obce Soběhrdy leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Benešov je tvořeno katastrálními územími Soběhrdy a Žiňany.

Urbanistická koncepce rozvoje obce byla postavena na vytvoření předpokladu pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Hlavním smyslem ÚPD je vytvoření předpokladu 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. Hlavním cílem ÚPD Soběhrdy pak bylo vymezení zastavitelných ploch pro nízkopodlažní zástavbu s maximálním využitím proluk a dále v návaznosti na zastavěné území a dořešení infrastruktury obce i pro nové zástavbové lokality. Dominantní funkcí i do výhledu zůstává obytná funkce území, rekreace je funkcí doplňkovou, která původně byla rozvíjena spíše v menších sídlech. Zemědělská funkce v obci je poměrně rozsáhlá, a je stabilizována; původní areál zemědělské živočišné výroby byl doplněn zónou farmářských chovů. Jsou zde rovněž plochy výroby a služeb.

ÚPD Soběhrdy vymežila tyto zastavitelné plochy:

Ozn.	RZV	ha	Popis	Kapacity
DS2	DS	0,3637	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	
DS3	DS	0,0297	cesta pro pěší a údržbu, spojnice cest	
DS4	DS	0,0279	narovnání vztahů v území dle skutečného průběhu vozovky	
DS5	DS	0,0790	přístupová cesta k ČOV (TW6)	
DS6	DS	0,1989	přístupová cesta k vodárenské stavbě (TW7)	
FP1	OS	0,3471	rozvojová plocha Farmaparku	
ME1	BV,ZZ, D S	1,3268	doplnění stávající zástavby podél komunikace, její rozšíření	ME1a max. 5RD, ME1b max. 2RD
ME4	BV,ZZ	0,5598	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

ME5	BV,ZZ,D S	1,1584	urbanistické zarovnání okraje zástavby, současné pozemky budou rozděleny každý max. na dva stavební pozemky pro RD a komunikaci	max. 6RD navazujících na stávající komunikaci v západní části; max. 1RD ve východní části
ME6	BV,ZZ	0, 0,3226	doplnění obytné zahrady na okraji zastavěného území	
ME8	BV	0,2968	zastavitelná plocha v zastavěném území	max. 2RD
OZE1	VE	2,2092	plocha pro FVE	
PH1	BV,ZZ	0,4691	proluka v zástavbě	max. 2RD – PLOCHA ČÁSTEČNĚ VYUŽITA
PH2	BV,ZZ,D S	0,6758	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD v severní části, max. 2RD v jižní části proti stávající zástavbě - PLOCHA ČÁSTEČNĚ VYUŽITA
PH3	BV,ZZ,D S	0,8210	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 6RD – PLOCHA ČÁSTEČNĚ VYUŽITA
SO1	OS, OV, ZZ	1,6058	dotvoření stávající zóny sportu a rekreace, včetně zázemí pro občanskou vybavenost navazující na plochy OS	
SO2	BV,OK, DS	1,9469	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zóna vybavenosti a zástavby navazující na sportovní areál obce	
SO3	BV	1,1594	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	
SO4	BV,ZZ	0,4203	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 2RD
SO5	BV	0,4053	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 2RD – PLOCHA ČÁSTEČNĚ VYUŽITA
SO6	BV,ZZ	0,9356	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	– PLOCHA ČÁSTEČNĚ VYUŽITA
SO7	BV	0,5823	proluka v zástavbě	– PLOCHA VYUŽITA
SO8	BV	0,0212	zarovnání zástavby, narovnání vztahů v území	
SO9	BV,ZZ,P P	2,0649	urbanistické zarovnání okraje zástavby	západně od K PK1 max. 9RD, východně max. 4RD, min. šíře pozemku 18m
SO10	BV,ZZ,D S	0,9819	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 8RD
SO11	BV	0,2322	urbanistické zarovnání okraje zástavby	– PLOCHA ČÁSTEČNĚ VYUŽITA
SO12	BV,ZZ	0,4339	zastavitelná plocha v zastavěném území	max. 3RD
SO13	VZ, DS	0,3930	plocha zemědělské výroby a přístupové komunikace	
TW1	TW	0,3109	vymezení plochy pro ČOV	
TW2	TW	0,4396	vymezení plochy pro ČOV	
TW3	TW	0,1077	vymezení plochy pro ČOV	
TW5	TW	0,0514	vymezení plochy pro ČOV	
TW6	TW	0,1367	vymezení plochy pro ČOV	
TW7	TW	0,0594	vymezení plochy pro vodárenskou stavbu	
VA1	BV,ZZ,D S	0,8585	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 4RD, min. šíře pozemku 30m
VA2	BV,ZZ	0,1668	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 1RD

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

VA3	BV,ZZ	0,3199	proluka v zástavbě	max. 2RD
ŽK1	SV,ZZ,D S	0,1177	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 1RD
ŽK2	ZZ	0,1703	doplnění obytné zahrady ke stávající historické zástavbě	
ŽK3	BV,ZZ	0,3453	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 1RD
ŽK4	SV	0,2064	proluka v zástavbě	max. 3RD
ŽK5	VZ	0,4922	návrh rozšíření hospodářského dvora - místní zemědělství	
ŽK6	VZ	0,3639	návrh plochy pro zemědělskou stavbu v krajině	
ŽN1	BV,ZZ	0,2524	urbanistické zarovnání okraje zástavby, zázemí chovu	max. 1RD
ŽN2	BV,DS	0,3912	urbanistické zarovnání okraje zástavby, proluka	max. 4RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN3	SV	0,1939	změna využití v místě původní zemědělské stavby, doplnění okraje zástavby	max. 1RD
ŽN4	BV,ZZ,P Z	0,7553	původní rozvojová plocha	max. 5RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN5	SV,ZZ	0,6126	urbanistické zarovnání okraje zástavby	
ŽN6	BV,ZZ	0,2095	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 2RD, min. šíře pozemku 20m
ŽN7	BV,ZZ	0,9579	urbanistické zarovnání okraje zástavby	max. 6RD = max.3RD u každé stávající komunikace, min. šíře pozemku 20m

ÚPD Soběhrdy vymezila tyto plochy přestavby:

Ozn.	RZV	ha	Popis	
P	SO1	SV	0,3476	změna funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla – PLOCHA VYUŽITA
P	SO2	SV	0,4175	změna a doplnění funkce, která lépe odpovídá charakteru v rámci sídla– PLOCHA VYUŽITA
P	SO3	SV	0,1052	plocha řešená Z2, obnova znehodnoceného území– PLOCHA VYUŽITA
P	SO4	SV	0,1248	plocha řešená Z2, obnova znehodnoceného území

Vyhodnocení využití ploch: Přestože u některých zastavitelných ploch došlo k jejich částečnému naplnění a u ploch přestavby pak k jejich plnému využití, v ÚPD Soběhrdy stále zbývá dostatek ploch, na kterých je možné zástavbu realizovat. Z tohoto důvodu nevzniká potřeba vyjma již navržených zastavitelných ploch, vymezovat plochy nové.

Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot spočívají v ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, vč. urbanistického a architektonického dědictví. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území, přičemž je třeba respektovat zvýšené krajinářské hodnoty území.

Chatová zástavba je vyloučena, stávající rekreační objekty jsou navrženy ke změně na venkovské bydlení. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území, které ÚPD Soběhrdy zachovává a chrání.

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

ÚPD Soběhrdy jako kulturní a archeologické hodnoty vymezila zejména: areál kostela českobratrské církve evangelické; stavby lidové architektury v Žiňanech, Žiňánkách, Mezihorí a Phově; kvalitní prvky drobné architektury; hodnotné stavby v území, dokládající jeho vývoj; původní urbanistickou strukturu sídel včetně měřítka, tvarosloví a charakteru venkovské zástavby a historickou síť cest, navrženou k stabilizaci případně k obnově.

Jako přírodní hodnoty jsou v ÚPD Soběhrdy vymezeny: územní systém ekologické stability (ÚSES), který je v téměř v celém území funkční; rozmanitou krajinu s členitým reliéfem; vodní toky; historická stromořadí u cest a kvalitní plochy nivních půd. Evropsky významné lokality NATURA, ptačí oblasti, CHKO, přírodní parky, přírodní památky nebo rezervace se na správním území obce nenachází. V krajské dokumentaci není na správním území obce vymezen žádný nadregionální nebo regionální ÚSES.

Na úseku koncepce veřejné dopravní infrastruktury nejsou v platné územně plánovací dokumentaci vyjma návrhu na parkování u objektů občanské vybavenosti prováděny žádné další zásadní návrhy. Dopravní síť je stabilizovaná, nové komunikace se s výjimkou obslužných komunikací pro novou zástavbu nenavrhují.

Na úseku koncepce veřejné technické infrastruktury nejsou v platné územně plánovací dokumentaci prováděny žádné nové návrhy vyjma návrhů souvisejících s napojením nových zastavitelných ploch.

Na úseku občanské vybavenosti nejsou v platné územně plánovací dokumentaci prováděny vyjma návrhu na stavbu multifunkčního objektu v Soběhrdech žádné další návrhy vyjma části ploch, kterou řeší změna č. 2.

ÚPD Soběhrdy vymezuje plochy veřejných prostranství sloužící obecnému užívání bez ohledu na jejich vlastnictví, a to jak stávající, tak i nově navržené. Tato veřejná prostranství umožňují jak umístění místních komunikací k nové zástavbě, tak např. dětských hřišť a dále pak ploch veřejné zeleně.

2. Vyhodnocení změn podmínek, na jejichž základě byla ÚPD vydána

Podmínky stanovené v ÚPD Soběhrdy pro ochranu a rozvoj území obce uvedené v kapitole a) pod bodem 1 této ZOUP zůstávají i nadále v platnosti.

V ÚPD Soběhrdy účinné od 15. 10. 2024 byl vyhodnocen soulad této dokumentace ve vztahu k:

- 1) **K Územnímu rozvojovému plánu:** První Územní rozvojový plán (dále jen ÚRP) vydala vláda ČR usnesením č. 581 ze dne 28.8.2024, účinnosti nabyl 29.10.2024. Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. ÚPD Soběhrdy je v souladu s prvním ÚRP, neboť platí, že pro první ÚRP se do doby vydání jeho změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., což znamená, že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

- 2) **K Politice územního rozvoje ČR:** ÚPD Soběhrdy byla zpracována a vyhodnocena k Politice územního rozvoje ČR ve znění jejich změn č. 1, 2, 3, 5, 4, 6 a 7 (dále jen PÚR ČR) účinných od 1. 3. 2024. Od doby nabytí účinnosti ÚPD Soběhrdy došlo k vydání změny č. 9 PÚR ČR, která je závazná od 1. 3. 2025. Z této změny PÚR ČR kromě úpravy názvosloví pro správní území obce vyplývá, že se nachází ve Specifické oblasti SOB10, 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, a dále ve Specifické oblasti SOB11, 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. Vymezování akceleračních oblastí v ÚPD, ve Specifických oblastech SOB10 a SOB11 je podmíněno zpracováním podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (dále jen OZE) a zároveň schválením příslušné legislativy. Žádná z těchto podmínek dosud naplněna nebyla.
- 3) **K Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje:** ÚPD Soběhrdy byla zpracována a vyhodnocena k Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejich změn č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8 účinných od 26. 4. 2024 (dále jen ZÚR Středočeského kraje). Od doby nabytí účinnosti ÚPD Soběhrdy došlo k vydání změny č. 9 ZÚR Středočeského kraje s účinností od 26.11.2024. Tato změna řeší vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících. Dále došlo k vydání změny č. 12 ZÚR Středočeského kraje s účinností od 12. 4. 2025. Tato změna řeší vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D 137 koridor silnice II/246: Cítov, obchvat a do správního území obce nemá žádný dopad. Dále došlo k vydání změny č. 14 ZÚR Středočeského kraje s účinností od 15. 4. 2025. Tato změna řeší přeložku silnice II/610 v úseku dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa a do správního území obce nemá žádný dopad. Dalšími změnami ZÚR Středočeského kraje vydanými na základě rozhodnutí Zastupitelstva Středočeského kraje dne 31. 3. 2025 jsou změny č. 15 a 16. U těchto změn dosud nedošlo k nabytí účinnosti. Změna č. 15 řeší vymezení strategické rozvojové plochy v oblasti Milovice – Mladá a změna č. 16 řeší vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace včetně staveb souvisejících, tzv. Velké Přílepy, obchvat, část 2. Ani jedna z těchto změn nemá do správního území obce Soběhrdy žádný dopad.

Z výše uvedených dokumentací změn nevyplývají aktuálně pro řešení změny ÚPD Soběhrdy žádné požadavky.

3. Vyhodnocení případných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

V době od nabytí účinnosti a uplatňování ÚPD Soběhrdy v praxi, nejsou známy žádné zásadní negativní dopady na udržitelný rozvoj v území.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Od doby nabytí účinnosti ÚPD Soběhrdy došlo k 6. aktualizaci ÚAP ORP Benešov 2024, ze které pro správní území obce Soběhrdy (společně s obcí Mrač) byl jako jediný problém k řešení v ÚPD uveden střet zastavěných/zastavitelných ploch s chráněným ložiskovým územím (dále jen CHLÚ) označený ZÚR-D-S-018. V případě obce Soběhrdy se jedná pouze o střet zastavěného území, žádné nové zastavitelné plochy ÚPD Soběhrdy v CHLÚ nenavrhuje. Výjimkou je změna označená jako LE 1. Ani v tomto případě se ale nejedná o zastavitelnou plochu, ale o změnu kultury z lesa na ostatní zeleň, která odpovídá skutečnému charakteru stávající meze s následným návrhem na vymezení lokálního biokoridoru.

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

ÚPD Soběhrdy, jak již bylo uvedeno v textu výše byla zpracována v souladu s nadřazenými dokumentacemi Politiky územního rozvoje ČR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a dále v souladu s krajskou dokumentací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8.

Z vyhodnocení změn podmínek, za kterých byla dokumentace ÚPD Soběhrdy vydána, tak jak byly uvedeny v kapitole b) pod body 2) a 3) v textu výše, je zřejmé, že dokumentace ÚPD Soběhrdy věcně odpovídá a respektuje veškeré požadavky vyplývající z aktuálně účinných dokumentací PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje.

V případě dokumentace PÚR ČR bude nezbytné změnou ÚPD Soběhrdy uvést do souladu formální náležitosti vyplývající ze změny názvosloví uváděného v poslední změně PÚR ČR. Ze zařazení správního území obce do Specifických oblastí SOB10 a SOB11, požadujících vymezovat oblasti pro umístění výroben OZE ze sluneční a větrné energie v době zpracování a projednávání ZOUP Soběhrdy pro zadání změny žádné požadavky nevyplývají.

Pokud se týká dokumentace ZÚR Středočeského kraje, její změny vydané po nabytí účinnosti ÚPD Soběhrdy nemají do správního území obce žádný dopad.

d) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Při zpracování této Zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nebyly v době od nabytí účinnosti ÚPD Soběhrdy v praxi zjištěny žádné negativní dopady

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

na udržitelný rozvoj území a z tohoto důvodu není nutné navrhovat žádná opatření ani požadavky na jejich eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci.

e) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

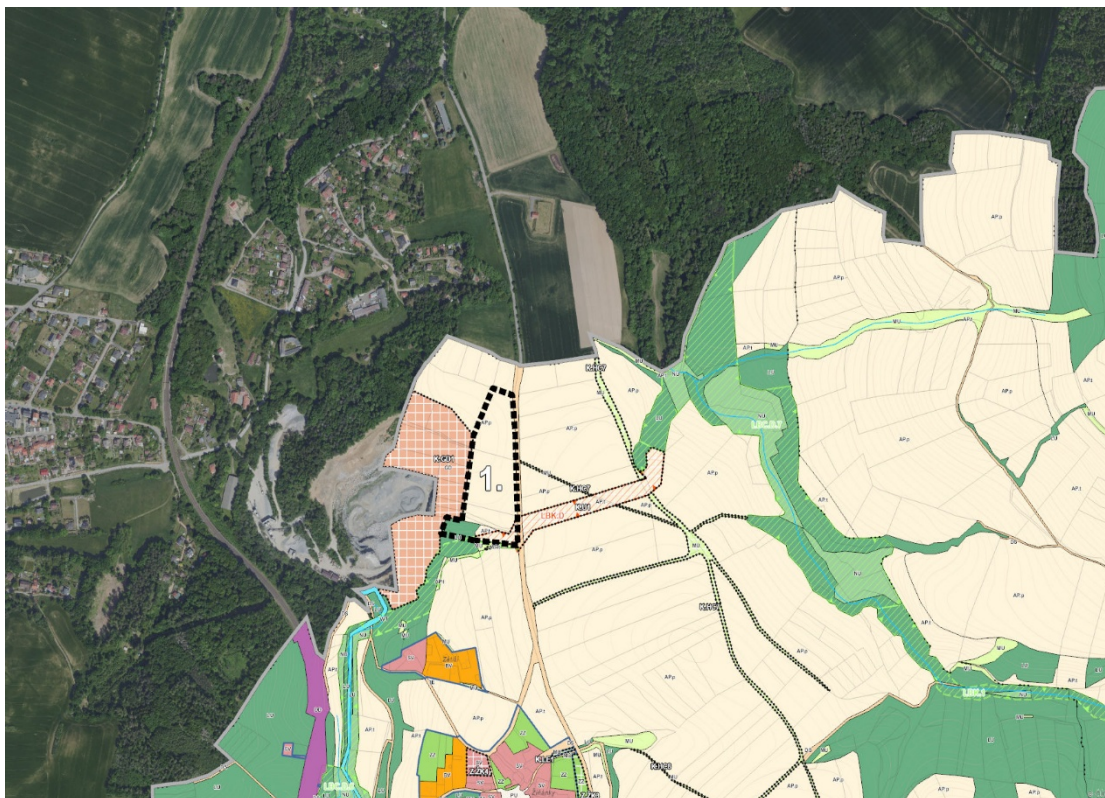
Potřeba na pořízení změny ÚPD Soběhrdy vychází z kapitoly f) ZOUP Soběhrdy, přičemž jednotlivé dílčí změny jsou blíže popsány v kapitole b) návrhu zadání a s ohledem na jejich charakter nemají potenciál podstatně ovlivnit koncepci stanovenou platným územním plánem a pořízení nového územního plánu tudíž není důvodné. Návrh na těžbu ložiska stavebního kamene pak vychází z jeho ochrany podle horního zákona č. 44/1988 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle kterého je limitem využití území.

Požadavek na zpracování variant řešení se nestanovuje.

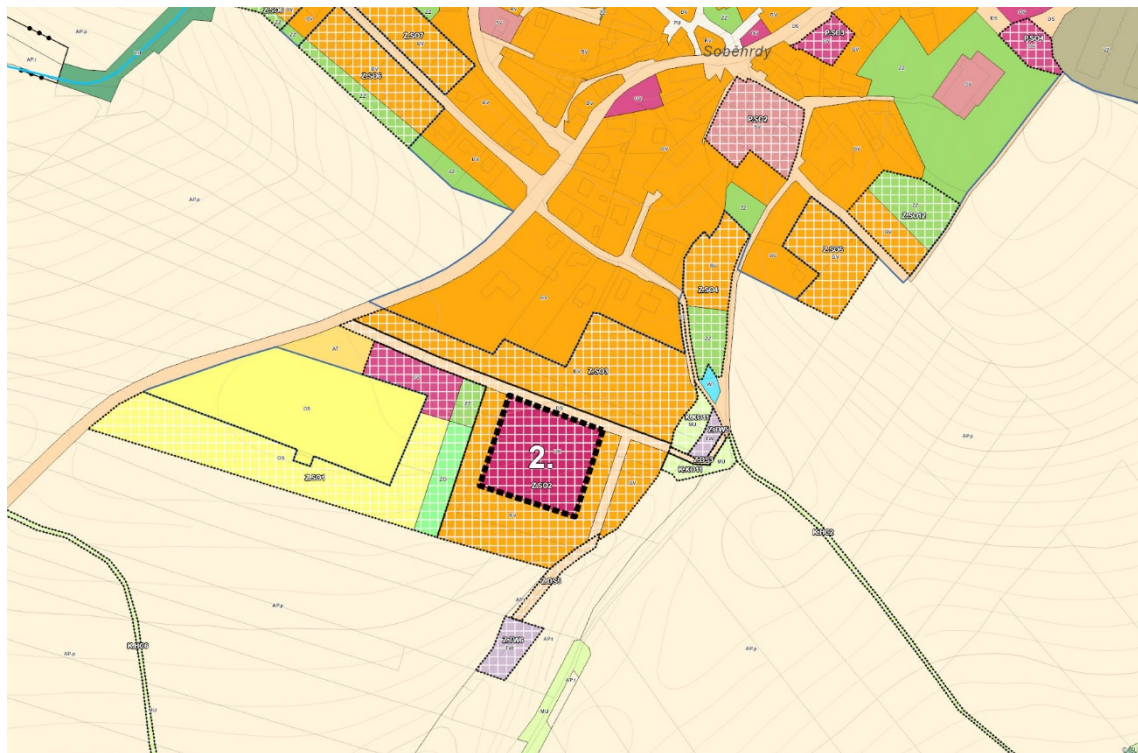
f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Soběhrdy eviduje tyto podněty na změnu ÚPD:

- 1) Žádost společnosti s r.o. Kamenolomy ČR, která je oprávněna k využití ložiska stavebního kamene Mrač ID 70303, rozšířeného o netěženou část přesahující do správního území obce Soběhrdy jako ložisko nevyhrazeného nerostu Žiňany, č. 5284100 chráněné CHLÚ Mrač č. 02660000 na vymezení plochy těžby v rozsahu vyznačené v grafické příloze. K vlastnímu vyhodnocení podnětu za pořizovatele uvádíme, že se jedná se o pozemky, které se nacházejí severně od sídla Žiňanky, a které jsou v ÚPD Soběhrdy omezeny uvedeným limitem ložiskové ochrany a dále návrhem plochy K.U1, která je určena jako návrh na změnu na TTP a k založení ÚSES (lokálního biokoridoru). Návrh lokálního biokoridoru není překážkou těžby, jeho založení bude nadále zachováno a vedeno jako cílový stav po těžbě. S přihlédnutím k zákonu č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů, pořizovatel prověření žádosti doporučuje.



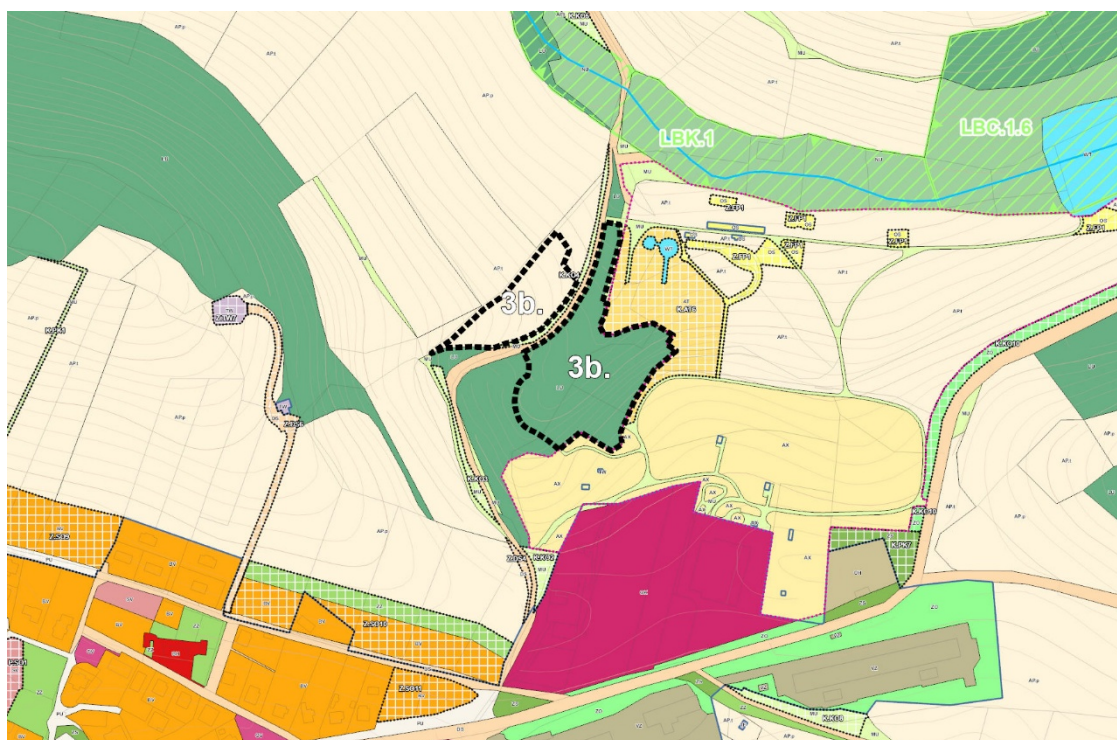
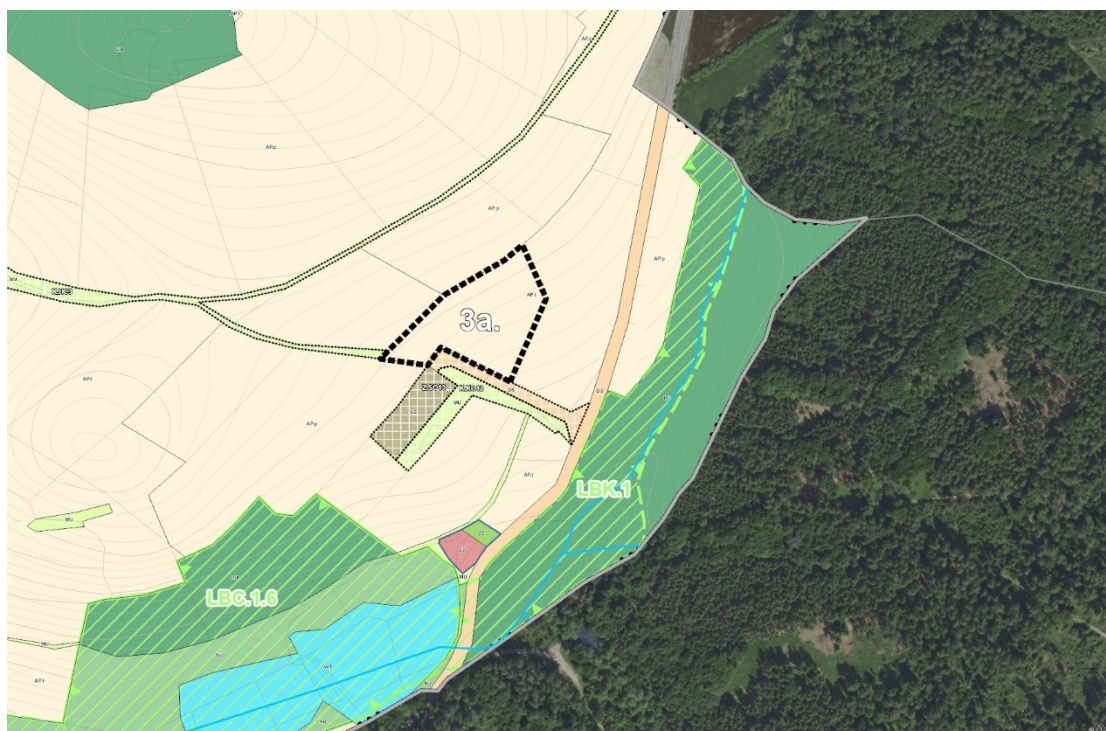
- 2) Žádost společnosti s r.o. Rezidence Soběhrdy, která je jako vlastník pozemku p.č. 209/12 v k.ú. Soběhrdy oprávněna k žádosti o změnu. Tato změna představuje změnu v rámci ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen RZV), konkrétně změnu funkčního využití uvnitř zastavitelné plochy označené v ÚPD Soběhrdy jako plocha Z.SO2, a to z plochy určené pro komerční občanskou vybavenost OK na plochu pro bydlení. Důvodem změny je umožnit v lokalitě stavbu jednotného architektonického celku – 17 dvojdomů na parcelách o výměře 400 m². Pořizovatel konstatuje, že předložená žádost o změnu není v rozporu s žádnými limity ani se zájmy obce a její prověření doporučuje.



- 3) Společnou žádost pana Jiřího a paní Kristiny Proučilových na zařazení p.p.č. 1063/75 v k.ú. Soběhrdy do ploch pro umístění výroby energie z obnovitelných zdrojů (VE) a plochu pro umístění bioplynové stanice a silážní jámy pro likvidaci vlastních bioodpadů z areálu FARMAPARKu (viz. obrázek 3a). Pořizovatel další rozšiřování zastavitelných ploch vzhledem k jejich poloze ve volné krajině nedoporučuje.

Součástí společné žádosti jsou dále požadavky na změnu kultur (funkčního využití) u pozemkových parcel v k.ú. Soběhrdy (viz. obrázek 3b):

- číslo 506/2 část v rozsahu 5 744 m²; číslo 506/7 část v rozsahu 2193 m² a číslo 506/5 v celém jejím rozsahu 3 119 m², které se z ploch evidovaných v katastru nemovitostí jako lesní pozemky navrhuje převést na zeleň nelesní M;
- číslo 516/22 vedené v katastru nemovitostí jako ZPF v druhu trvalý travní porost se navrhuje její část v rozsahu 4 170 m² převést k zalesnění. Důvodem požadované změny je skutečnost, že funkční využití ploch podle územního plánu neodpovídá stávajícímu charakteru využití. K zalesnění se pak navrhuje plocha, která bude území podél komunikace a dále ochraňovat proti západním větrům.



g) PODNET NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rámci zpracované zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace nejsou uplatňovány žádné podněty na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

NÁVRH ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU SOBĚHRDY S PRVKY

REGULAČNÍHO PLÁNU

a) Vymezení řešeného území

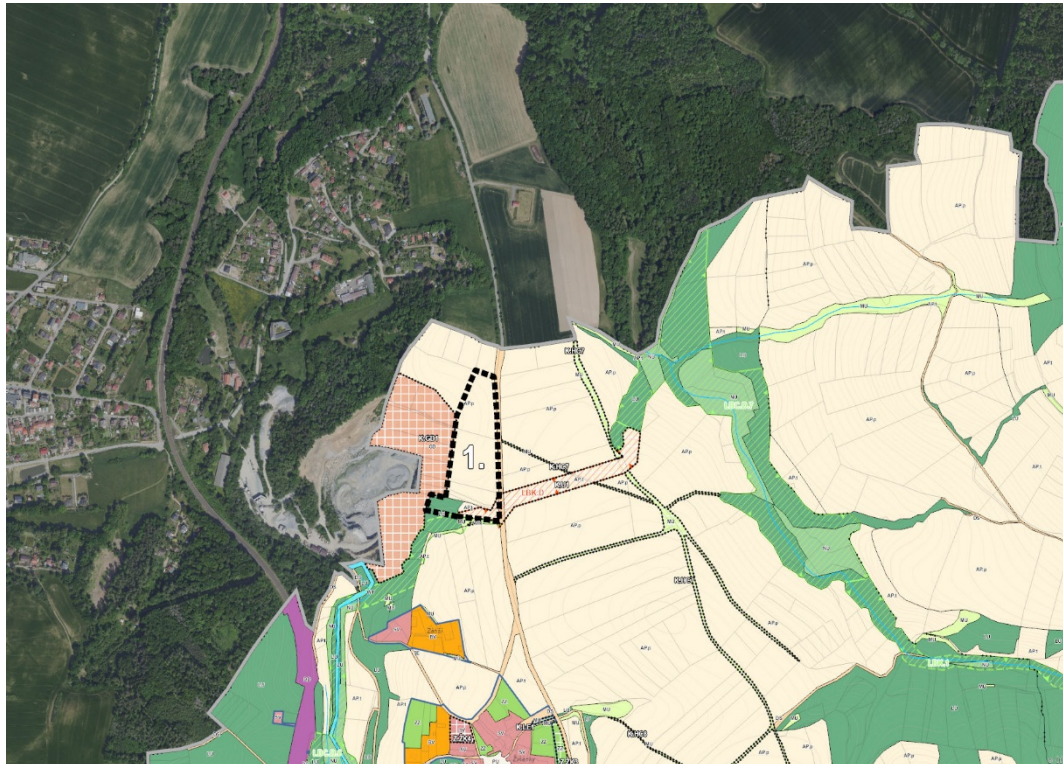
S ohledem na rozsah změny, kterým je mimo jiné převedení ÚPD Soběhrdy do poslední verze jednotného standardu je řešeným územím celé správní území obce vymezené katastrálními územími Soběhrdy a Žíňany.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Jednotlivé níže uvedené požadavky na prověření dílčích změn, s ohledem na jejich charakteristiku nebudou zásadním zásahem do základní koncepce rozvoje stanovené platnou ÚPD a nevzniká potřeba na prověřování variantního řešení. Jedná se o prověření a následné zpracování těchto dílčích změn:

1. vyplývajících z kapitoly f), bodu 1 zprávy o uplatňování:

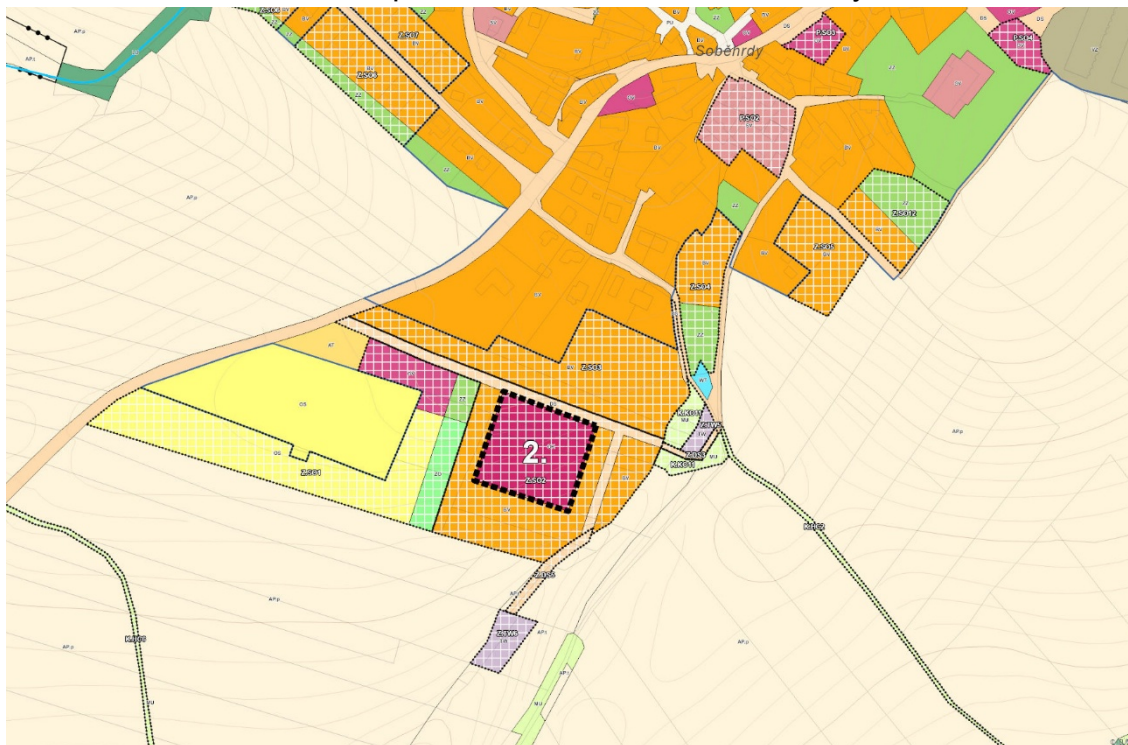
- a) Požadavek na prověření a vymezení plochy těžby stavebního kamene Mrač ID 70303, rozšířeného o netěženou část přesahující do správního území obce Soběhrdy jako ložisko nevyhrazeného nerostu Žíňany, č. 5284100 chráněné CHLÚ Mrač č. 02660000 v rozsahu vyznačené v grafické příloze číslem 1.



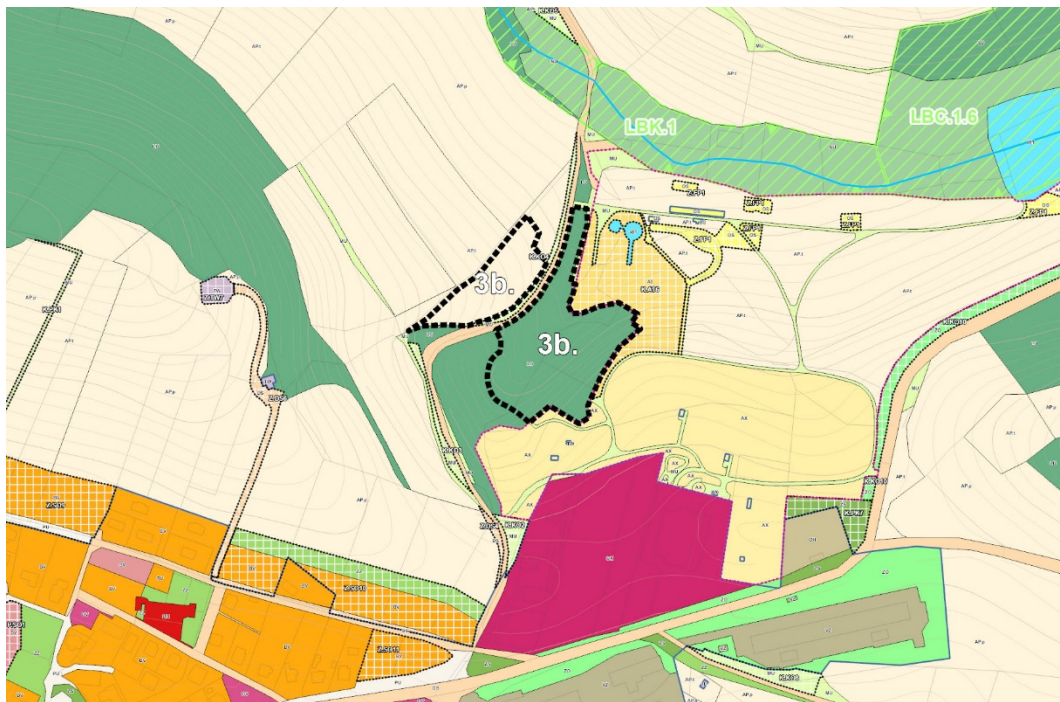
- b) Požadavek na změnu funkčního využití uvnitř zastavitelné plochy označené v ÚPD Soběhrdy jako plocha Z.S02, a to z plochy určené pro

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

komerční občanskou vybavenost OK na plochu pro bydlení (označeno č. 2). Součástí návrhu změny bude její vyhodnocení a odůvodnění ve vztahu „k dostatečnosti“ ploch občanského komerčního využití.



- c) Požadavek na prověření a provedení návrhu ve změně kultur, kdy u pozemků v k.ú. Soběhrdy: p.č. 506/2 část rozsahu 5 744 m²; p.p.č. 506/7 část v rozsahu 2193 m² a p.p.č. 506/5 v rozsahu celé své výměry 3 119 m², se navrhuje tyto pozemky zahrnuté v katastru nemovitostí jako lesní pozemek do na zeleň nelesní M: Pro pozemek p.č. 516/22 v k.ú. Soběhrdy vedený v katastru nemovitostí jako ZPF v druhu trvalý travní porost se jeho část v rozsahu 4 170 m² navrhuje k zalesnění (ozn.č. 3b). Výsledek prověření a případný návrh bude vycházet z konzultace s věcně příslušnými dotčenými orgány na úseku ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa i pozemků zemědělských.
- d) zpřesnění pojmů bydlení, ubytování, glamping, stavby v krajině, technická infrastruktura, výroba atd. - zejména s ohledem na zákon 283/2021 Sb., zák. 458/200 Sb., zák. 416/2009 Sb., a další, a předpisy související včetně stanovení kapacit dle jednotlivých druhů RZV a ploch v území (případně lokalit), případně vymezení ploch s podrobností prvků regulačního plánu a doplnění regulací tak, aby požadavky na kapacity území a jednotlivé funkce v území byly jednoznačné.



2. Obecně:

- a) Změnou ÚPD budou respektovány a věcně vyhodnoceny „Celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“ vyplývající z PÚR ČR posledním účinném znění ke dni zpracování návrhu změny ÚPD Soběhrdy, které se navržené koncepce a území řešeného touto změnou dotýkají.
 - b) Změnou ÚPD budou respektovány a věcně vyhodnoceny „Krajské priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje“, které se navržené koncepce a území řešeného změnou ÚPD ke dni zpracování změny ÚPD dotýkají.
 - c) Změnou ÚPD budou uvedeny do souladu skutečnosti vyplývající z nového právního stavu v území a platné legislativy:
 - aktualizace hranice zastavěného území a zastavitelných ploch na podkladu aktuální katastrální mapy a stavu v území;
 - převedení dokumentace územního plánu do poslední verze jednotného standardu vybraných částí územního plánu podle § 59 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů.
3. Požadavky ministerstva obrany k zapracování do textové a grafické části odůvodnění změny č. 5 Soběhrdy a úplného znění po změně č. 5:
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)

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

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)

V grafické části pod legendou koordinačního výkresu bude uvedena textová poznámka: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Hlavním účelem změny č. 5 je zejména prověření změn uvedených v kapitole b) označených jako 1a) až c). Návrh na vymezení plochy těžby uvedený pod bodem 1a) má v souladu s ochranou vyplývající z horního zákona zajistit optimální využití ložiska stavebního kamene Mrač ID 70303. Návrh změny funkčního využití uvnitř zastavitelné plochy uvedený pod bodem 1b) sleduje umožnění zajistit výstavbu v této zájmové lokalitě v rámci jednotného architektonického celku, který byl prověřen podrobnějším řešením plochy. Návrh změny kultur v krajině pak sleduje možnost optimálního využití okolí areálu Farmaparku a ochranu zájmového území vůči větrům. V případě obecných požadavků na změnu uvedených v kapitole b) označených jako 2. a) až c) se pak jedná o zákonné požadavky vyplývající z platné legislativy na úseku územního plánování.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Dotčené orgány vydaly k projednávané zprávě o uplatňování obsahující zadání změny č. 5 územního plánu Soběhrdy stanoviska se závěry, z nichž vyplývá, že územně plánovací dokumentace změny se bude posuzovat z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA):

- **Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství – písemnost ze dne 3.7.2025, č.j. 092693/2025/KUSK**

Krajský úřad, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4, písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., konstatuje, že v souladu s ust. § 45i zákona

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

č. 114/1992 Sb. lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL“) nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.

- **Krajský úřad Středočeského kraje – písemnost ze dne 24. 7. 2025, č.j. 092677/2025/KUSK**

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 citovaného zákona a předloženého návrhu zadání požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Soběhrdy na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona. Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vliv na zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území a prvky chráněné dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, klimatické změny a biologickou rozmanitost;
- vyhodnotit dopravní napojení, vliv na okolí, obyvatelstvo a veřejné zdraví (především vliv na ovzduší, zvýšenou dopravní a hlukovou zátěž);
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnotit střety změn funkčního využití v návaznosti na jiné využití, případně navrhnout vhodnou regulaci ploch nebo jiné využití aj;
- vyhodnotit změnu ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v bodě II. přílohy č. 4 stavebního zákona. Ve vyhodnocení SEA se požaduje navíc zohlednit obdržena vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání ÚP;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitolu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny

Zpráva o uplatňování územního plánu SOBĚHRDY

podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;

V příslušné části odůvodnění návrhu ÚP bude uvedeno, jak bylo do návrhu územního plánu zpracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zpracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

e) Požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace

- Obsahový standard návrhu změny č. 5 územního plánu Soběhrdy včetně odůvodnění bude odpovídat příloze č. 8 ke stavebnímu zákonu.
- Zpracování ÚPD v jednotném standardu bude odpovídat § 10 a následujícím vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a přiměřeně vyhlášce č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů.
- Pro účely společného a veřejného projednání podle § 94 a 96 stavebního zákona, bude návrh změny odevzdán 1x v tištěné podobě a 1x v digitální podobě.
- Návrh změny č. 5 územního plánu Soběhrdy upravený na základě výsledků společného a veřejného projednání a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely vydání změny podle § 104 stavebního zákona 1x v tištěné podobě a úplného znění po změně včetně digitální podoby změny a úplného znění po změně včetně dat změny a úplného znění ve formátu dle požadavků platných právních předpisů.