

**Změna č. 2 Územního plánu**

# **Hulice**

**Odůvodnění - textová část**

**04/2023**

## **Návrh Změny č. 2 Územního plánu Hulice**

**Zadavatel:** Obec Hulice  
Hulice čp. 33  
257 63 Trhový Štěpánov

**Pořizovatel:** Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a ÚP  
Jana Masaryka 302  
258 01 Vlašim

**Projektant:** Ing. arch. Josef Buršík  
Škroupova 1520  
258 01 Vlašim  
Autorizace ČKA 02 589

Obsah:

- Odůvodnění – textová část
  
- Odůvodnění výkresová část:

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

1) Postup pořízení změny územního plánu.....	5
2) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje CR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastaveného území .....	7
4) Výsledek přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....	7
5) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisu a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu .....	8
6) Zpráva o vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivu na životní prostředí .....	8
7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona.....	8
8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	8
9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....	8
10) Vyhodnocení účelného využití zastaveného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....	8
11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahu.....	9
12) Vyhodnocení splnění požadavku zadání .....	9
13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení. ....	10
14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. ....	11

## 1) Postup pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Hulice rozhodlo dne 15.11.2022 usnesením č. 6/2022 o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Hulice zkráceným postupem a schválilo Obsah změny č. 2. Jako určeným zastupitel byl pověřen pan Martin Kapek, starosta obce Hulice.

## 2) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

**Dle Politiky územního rozvoje České republiky** ve znění Aktualizace č. 1, 2,3,4,5(úplného znění závazného od 1.9.2021 – dále jen „PÚR ČR“), spadá obec Hulice do rozvojové osy OS5a Rozvojová osa Praha – Jihlava a specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna nemá žádný významný vliv na zadržování vody v krajině a respektuje požadavky vyplývající z polohy území v rozvojové ose.

Pro změnu č. 2 nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky, z hlediska obecných republikových priorit se změna dotýká těchto bodů:

### Priority (14)

Změna nemá dopad na hodnoty v území. Změna vymezuje 1 novou zastavitelnou plochu pro výstavbu 1 RD.

Urbanistická koncepce se změnou nemění, jsou zachovány stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

### Priorita (14a)

Změna č. 2 vymezuje nezbytné zábery zemědělského půdního fondu pro výstavbu 1 RD s ohledem na rozvoj a velikost sídla. Ekologická funkce krajiny je stabilizována.

### Priorita (16)

Priorita je ve změně č. 2 uplatňována komplexně a dle požadavků na udržení a zvyšování hodnot území.

### Priorita (18)

Dosavadní polycentrický rozvoj sídelní struktury není změnou č. 2 dotčen.

### Priorita (19)

Změna č. 2 vymezuje 1 zastavitelnou plochu v návaznosti na dopravní infrastrukturu, v dosahu technické infrastruktury. Plocha je vymezena v souladu s hospodárným využitím území jako doplnění plochy za výstavbu 1 RD v území.

### Priorita č. (20)

Změnou č. 2 není ovlivněn charakter krajiny stabilizovaný koncepcí stanovenou v ÚP.

### Priorita (20a)

Změna č. 2 vymezuje 1 zastavitelnou plochu pro výstavbu 1RD. Tato plocha je vymezena v návaznosti na plochu Z01a negativně nezasahuje do migrační prostupnosti zakotvené v ÚP.

Ostatní úkoly pro územní plánování, stanovené PÚR ČR, plní již samotný ÚP a změna č. 2 k jejich naplnění přispívá.

**Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27.7.2015, aktualizací č.2 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018, aktualizací č. 7 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č.. 027-16/2022/ZK ze dne 30. 5. 2022 a aktualizací č. 6 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. 9. 2022 vyplývají pro obec Hulice obecná omezení.

Obec Hulice neleží v rozvojové ose či oblasti, ani na její území nezasahuje specifická oblast.

### **Vyhodnocení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

(01) Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.

(02) Změna nemá vliv na realizaci významných záměrů v PÚR a ZÚR.

(03) Netýká se řešeného území.

(04) Sídlo Hulice ve změně č. 2 je i nadále chápáno jako ostatní sídlo mikroregionu, je podporována stabilita a rozvoj trvalého bydlení i podnikání.

(05) Netýká se řešeného území.

(06) Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována.

(07) Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji.

(08) Řešené území není součástí specifických území kraje.

(09) Netýká se řešeného území.

### **Zpřesnění vymezení specifických oblastí a rozvojových ploch vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

- řešené území je součástí OS5a rozvojové osy Praha–Jihlava, specifické požadavky z tohoto vymezení nejsou formulovány.

### **Zpřesnění specifické oblasti, vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu**

- řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, specifické požadavky z tohoto vymezení nejsou formulovány.

### **Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

- netýká se řešené změny

### **Vymezení cílových charakteristik krajiny**

6.5. Krajina vodárenská (W)

- změna nemá vliv na vyváženost krajiny.

### **Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu**

V řešeném území nejsou vymezeny žádné

- změna se netýká vymezených VPS.

Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.

### **3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastaveného území**

Změna č. 2 Územního plánu Hulice, kdy je doplněna 1 plocha pro výstavbu 1 RD, je zpracována v souladu s koncepcí rozvoje dle platné územně plánovací dokumentace a s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona:

- vytváří 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.
- byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Změna č. 2 územního plánu stejně jako platný územní plán respektuje požadavky na ochranu životního prostředí a vymezené prvky územního systému ekologické stability. Je v souladu s principy rozvoje sídelní struktury, zachovává krajinný ráz včetně prostupnosti území. Vliv na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je minimální. Navrhovaná změna stabilizuje posiluje stávající stav území.

Při naplňování cílů územního plánování je postupováno přiměřeně, dle úkolů územního plánování (§ 19 stavebního zákona). V rámci procesu pořízení Změny č. 2 nebyly shledány důvody pro stanovení etapizace změn v území. Návrh nových ploch pro zajištění civilní ochrany nebyl požadován. Její realizace negativně neovlivní přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území. Urbanistické, architektonické a archeologické hodnoty, které byly podkladem pro řešení účinného ÚP, nejsou měněny.

### **4) Výsledek přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním rádu (Stavební zákon) v platném znění a v souladu s 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.

Změna je projednávána v rozsahu měněných částí a vypracována nad aktuální digitální katastrální mapou.

**5) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu**

Výsledek vyhodnocení bude doplněn na základě požadavků dotčených orgánů po veřejném projednání.

**6) Zpráva o vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivu na životní prostředí**

Změnou č. 2 nejsou navrhovány rozvojové plochy, které by vyžadovaly posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje č.j.:140425/2022/KUSK ze dne 12.12.2022 nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, dále byl vyloučen významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

**7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona**

S ohledem na bod 6) nebude vydáváno.

**8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Netýká se změny č. 2, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území není zpracováno – nebylo požadováno.

**9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Vyhodnocení a odůvodnění dílčí změny

Změna č. 2 vymezuje zastavitelnou plochu Z2-1 rozšiřující zastavitelnou plochu Z01. Jedná se o plochu o velikosti 0,2111 ha, která bude sloužit k výstavbě 1 RD podél komunikace na Nesměřice a k vodnímu domu. Plocha se nachází podél stávající komunikace a technická infrastruktura je v dosahu.

Návrh obsahu změny: Změna prověří rozšíření zastavitelné plochy Z1 pro plochu BV Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské severním směrem v návaznosti na stávající komunikaci a technickou infrastrukturu. Dotčené pozemky: parc.č. 596 k.ú. Hulice.

**10) Vyhodnocení účelného využití zastaveného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavené území je využíváno účelně v souladu s platným územním plánem. Změna územního plánu vymezuje novou zastavitelnou plochu pro výstavbu 1 RD. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na demografický vývoj a potřeby místních obyvatel. V zastavitelné ploše Z01 (pozemky parc.č. 592/20, 592/21 a 592/34 k.ú. Hulice) jsou v současné době 3 RD před užíváním. Za platnosti Územního plánu Hulice byl vystavěn 1 RD.



## **11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahu.**

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů byla řešena v územním plánu. Změna č. 2 do problematiky sousedních obcí ani širšího území nezasahuje.

## **12) Vyhodnocení splnění požadavku zadání**

### **Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Navrhovatel: Obec Hulice, Hulice 33, 257 63 Trhový Štěpánov - obec

Důvody pro pořízení: záměr výstavby 1RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří rozšíření zastavitelné plochy Z1 pro plochu BV Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské severním směrem v návaznosti na stávající komunikaci a technickou infrastrukturu.

Dotčené pozemky: část parc.č. 596 k.ú. Hulice

#### **požadavky na základní koncepci**

##### urbanistická koncepce a kompozice

- změnou se nemění urbanistická koncepce ani kompozice
- změna je řešena z důvodu záměru výstavby 1RD

##### koncepce veřejné infrastruktury

###### **DOPRAVA**

- koncepce dopravy zůstává beze změny

###### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- koncepce technické infrastruktury se nemění

###### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ a VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

- koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství zůstává beze změny, změna ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost

##### koncepce uspořádání krajiny

- změna nemá vliv na krajinu a její koncepci

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

- změna nemá vliv na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

#### **požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- změna nemá vliv na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

#### **požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v zemi podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:**

- změna nepožaduje prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

### **požadavek na zpracování variant**

- požadavek nebyl součástí obsahu změny

### **požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

- požadavek na ponechání dle platného ÚP

### **Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

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

Další požadavky vyplývající z obsahu změny a právních předpisů:

### **Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.2

### **Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.2

### **Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.2

### **Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.2

### **Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.2

### **13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.**

Změna územního plánu nenavrhuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

## 14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

### 14.1 Celková bilance záborů půdního fondu v návrhu územního plánu

#### Zábory zemědělské půdy podle druhů pozemků:

Změnou územního plánu je vymezena 1 zastavitelná plocha. Vyhodnocení záborů půdního fondu je graficky znázorněno ve výkrese D „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“.

#### Z2-1 Hulice

plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) – lokalita pro výstavbu 1 RD rozšiřuje zastavitelnou plochu Z01. Plocha je vymezena v návaznosti na dopravní infrastrukturu, Technická infrastruktura je v dosahu. V zastavitelné ploše Z01 (pozemky parc.č. 592/20, 592/21 a 592/34 k.ú. Hulice) jsou v současné době 3 RD před užíváním. Za platnosti Územního plánu Hulice byl vystavěn 1 RD.

Nově navrženou lokalitou je dotčeno 0,2111 ha zemědělské půdy, z toho je 0,2111 ha orná půda (100 %)

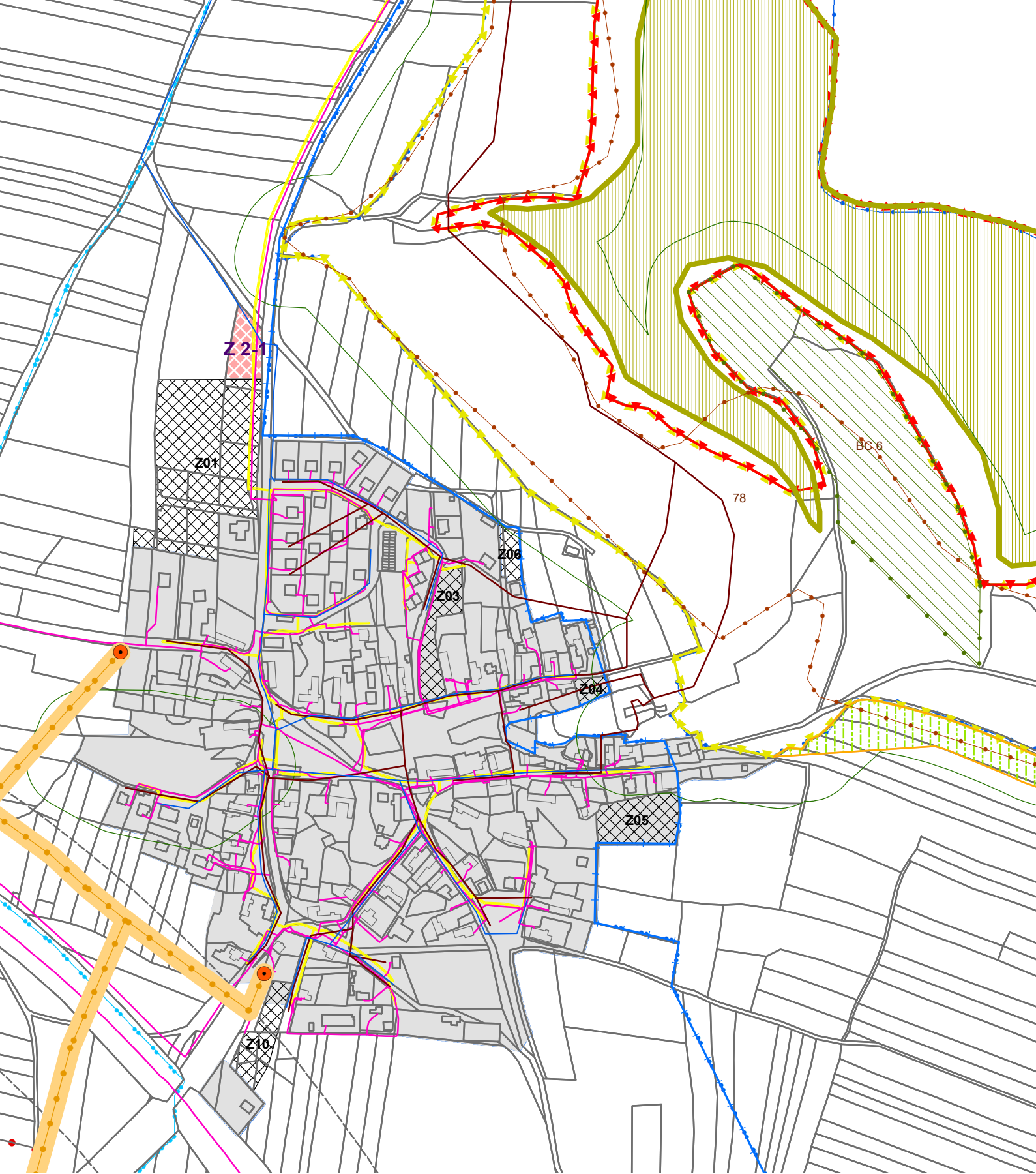
č. lokality	druh pozemku	zem. půda	třída ochrany	kód BPEJ	%	ha	celkem ha	poznámka
Z2-1	Orná půda	ano	II	5.29.01	100%	0,2111	0,2111	

### 14.2 Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani ochranné pásmo lesa nejsou nově navrženou lokalitou dotčeny.

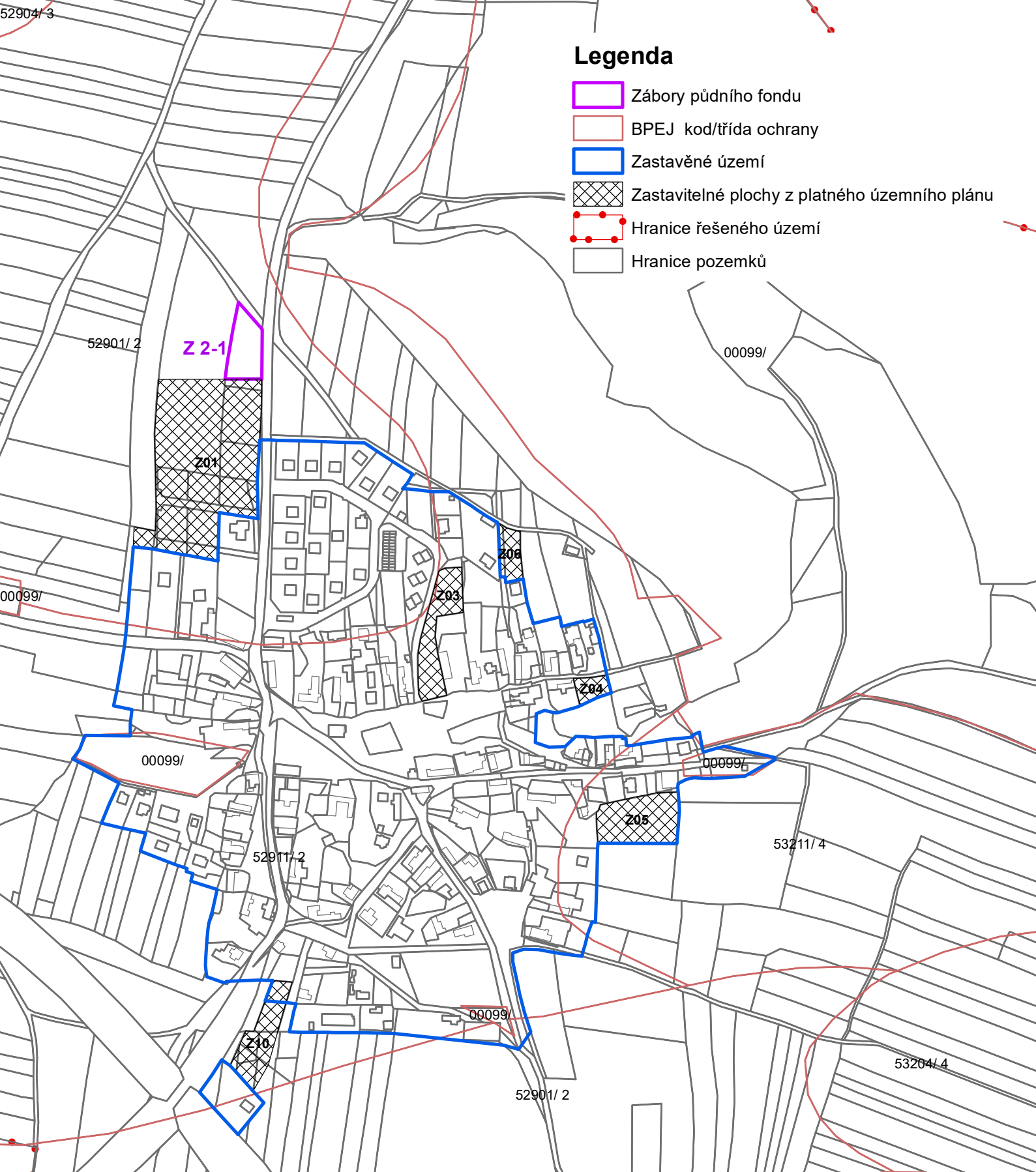
Grafická část odůvodnění změny č. 2 územního plánu Hulice obsahuje výkres:

C	Koordinační výkres	1 : 5 000
D	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1: 5 000



# HULICE územní plán – změna č.2

Název výkresu: <b>Koordináční výkres</b>	��slo výkresu: <b>C</b>	Projektant: Ing. arch. Josef Bur��k Škroupova 1520 258 01 Vlašim
Pořizovatel: M��stsk�� ��rad Vlašim	M��r��tko: 1:5000	Autorizace ��KA 02 589
Zadavatel: Obec Hulice	íslo par��:	Datum zpracování: 04/2023



### Legenda

- Zábory půdního fondu
- BPEJ kod/třída ochrany
- Zastavěné území
- Zastavitelné plochy z platného územního plánu
- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků

# HULICE územní plán – změna č.2

Název výkresu: <b>Výkres předpokládaný zábory půd. fondu</b>	Číslo výkresu: <div style="text-align: center; font-size: 2em; font-weight: bold;">D</div>	Projektant: Ing. arch. Josef Buršík Škroupova 1520 258 01 Vlašim
Pořizovatel: Městský úřad Vlašim	Měřítko: 1:5000	Autorizace ČKA 02 589
Zadavatel: Obec Hulice	Číslo paré:	Datum zpracování: 04/2023