

2. ZPRÁVA O ÚPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PŘÍBRAM

za období 2022 - 2025

včetně Zadání Změny č. 5 Územního plánu Příbram

schváleno Zastupitelstvem města Příbram dne 16.09.2026 usn. č.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Příbram zpracována podle § 107 a § 88 až 90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) a návrh zadání Změny č. 2 Územního plánu Hájů zpracován podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).



MĚSTO PŘÍBRAM

Určený zastupitel: Ing. Ivan Fuksa

Schvalující orgán: Zastupitelstvo města Příbram

Pořizovatel: Městský úřad Příbram, odbor Stavební úřad a územní plánování, oddělení územního plánování

Oprávněná osoba pořizovatele: Vojtěch Vaverka, vedoucí odd. územního plánování

Datum: 08/2026

Obsah Zprávy o uplatňování:

(podle § 107 odst. 2 stavebního zákona)

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací
- d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzací
- e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu
- f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu
- g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

příloha č. 1: Zadání Změny č. 5 Územního plánu Příbram

Seznam použitých zkratek:

ÚP	Územní plán
ÚPO	Územní plán obce
RP	Regulační plán
PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění jejích aktualizací a změn
ZUUP	Zpráva o uplatňování územního plánu
ÚRP	Územní rozvojový plán
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění jejích aktualizací
Stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
Vyhláška	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
ÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Příbram ve znění poslední úplné aktualizace
ÚSES	Územní systém ekologické stability
VPS	Veřejně prospěšná stavba
VPO	Veřejně prospěšné opatření
OZE	Obnovitelné zdroje energie

a) vyhodnocení uplatňování územního plánu

Město Příbram má platný Územní plán Příbram (datum účinnosti 17.07.2018), ke dnešku v úplném znění po změně č. 1 (datum účinnosti 01.10.2021), změně č. 2 (datum účinnosti 21.11.2024) a změně č. 3 (datum účinnosti 09.10.2025). V současnosti je pořizována změna č. 4 (datum rozhodnutí o jejím pořízení a schválení zadání je 03.12.2025).

Dosud byla zpracována 1. Zpráva o uplatňování Územního plánu Příbram, ta byla schválena Zastupitelstvem města Příbram dne 20.06.2022.

Zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem je pro celé volební období 2022 – 2026 určen Ing. Ivan Fuksa.

ÚP řeší správní území města Příbram, tj. 10 katastrálních území: Příbram, Březové Hory, Orlov, Lazec, Kozičín, Žežice, Brod u Příbramě, Zavržice, Jerusalemský, Bytíz.

Základní koncepce rozvoje území města, ochrany a rozvoje hodnot je v ÚP stanovena a není nutné ji měnit. Řešené území ÚP sestává:

- ze zastavěného území (plochy stabilizované)
- z ploch zastavitelných a transformačních
- z nezastavěného území

Zastavěné území je v platném ÚP vymezeno, resp. dosud poslední vydanou změnou č. 3. aktualizováno k datu 01.10.2024. Využívání zastavěného území probíhá ve shodě s koncepcí rozvoje ÚP. Vymezení zastavěného území bude změnou č. 5 ÚP aktualizováno v souladu s § 116 odst. 4 stavebního zákona.

ÚP v současnosti poskytuje k zástavbě následující zastavitelné a transformační plochy:

označení plochy	výměra (ha)
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ (SC)	
Z.SC5	0,2
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ (SM)	
Z.SM1	5,6
Z.SM2	23,2
Z.SM4	13,4
Z.SM6	2,2
Z.SM7	0,1
Z.SM8	0,6
Z.SM9	0,3
Z.SM11	0,2
Z.SM12	1,4
Z.SM13	0,2
Z.SM14	0,2
Z.SM15	4,8
Z.SM16	5,9
Z.SM17	2,4
Z.SM18	19,0
Z.SM19	1,8
Z.SM20	0,4
Z.SM21	0,1
Z.SM23	13,0
Z.SM24	0,3

Z.SM25	0,5
Z.SM26	0,8
Z.SM27	0,1
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ (SV)	
Z.SV3	2,8
Z.SV4	0,5
Z.SV5	0,7
Z.SV6	1,0
Z.SV8	2,1
Z.SV9	0,6
Z.SV10	3,7
Z.SV12	2,2
Z.SV14	4,4
Z.SV15	1,7
Z.SV16	0,5
Z.SV17	1,3
Z.SV19	2,9
Z.SV21	2,6
Z.SV22	0,8
Z.SV23	0,2
Z.SV24	0,4
Z.SV25	0,2
Z.SV26	1,4
Z.SV27	0,4
Z.SV28	0,9
Z.SV29	0,2
Z.SV30	0,5
Z.SV31	0,3
Z.SV32	0,2
Z.SV33	0,4
Z.SV34	5,2
Z.SV35	2,6
Z.SV36	1,8
Z.SV37	2,0
Z.SV38	4,4
Z.SV40	0,2
Z.SV41	0,1
Z.SV42	0,1
Z.SV43	1,1
Z.SV44	1,0
Z.SV45	0,3
Z.SV46	0,4
Z.SV47	0,4
Z.SV48	2,4
Z.SV49	0,6
Z.SV50	0,3
Z.SV51	0,1
Z.SV52	1,5
T.SV53	1,9
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ (OV)	
Z.OV1	0,1

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT (OS)	
Z.OS1	1,4
Z.OS2	0,8
Z.OS3	7,9
PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ (HU)	
Z.HU1	1,1
Z.HU2	3,8
Z.HU3	1,0
Z.HU4	14,6
Z.HU8	12,0
Z.HU11	2,9
Z.HU12	3,8
Z.HU17	0,9
Z.HU20	0,3
Z.HU23	6,7
Z.HU24	5,4
PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA VŠEOBECNÁ (VU)	
Z.VU1	0,3
Z.VU2	28,2
PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – NAKLÁDÁNÍ S ODPADY (TO)	
Z.TO1	4,9

CELKOVÝ PŘEHLED	
SC	0,2
SM	96,5
SV	59,3
OV	0,1
OS	10,1
HU	52,5
VU	28,5
TO	4,9

Z uvedeného přehledu zřetelně vyplývá skutečnost, že množství zastavitelných ploch ve všech typech funkčních využití, zejména pro bydlení, je pro další rozvoj města dostatečné. Není proto potřeba změnou ÚP navyšovat zastavitelné plochy, resp. to s ohledem na prokázání potřeby jejich vymezení není možné (§ 108 odst. 4 stavebního zákona). Lze však zastavitelnost přehodnotit, tj. některé zastavitelné plochy lze zrušit a na místo nich vymezit zastavitelné plochy jiné tak, aby v celkovém součtu nedošlo k navýšení zastavitelných ploch, viz následující kapitoly.

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení. Tuto koncepci není nutné ji měnit - vyjma dílčích požadavků, viz následující kapitoly.

Koncepce uspořádání krajiny je založena vymezením ploch, které zajišťují plnění funkcí krajiny jako přírodního prostředí a vymezením prvků ÚSES. ÚP vymezuje plochy změn v krajině za účelem protierozních opatření, ochrany niv, zajištění retence krajiny, opatření pro zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny. Koncepce uspořádání krajiny je územním plánem založena a není nutné ji měnit.

Podmínky pro využití ploch: Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny pro jednotlivé charaktery zástavby, zejména koeficienty zastavitelnosti, zeleně, zpevněných ploch, dále minimální velikost parcely a výšková regulace. Takto stanovené uvedené podmínky není potřeba měnit.

Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace:

Veřejně prospěšné stavby

ÚP navrhuje následující veřejně prospěšné stavby:

- veřejná prostranství (VP.1)
- občanské vybavení sport (VO.1)
- stavby komunikací pro individuální dopravu (VD.1 – VD.22)
- stavby pro dopravu v klidu (VD.23 – VD. 29)
- stavby pro pěší a cyklistickou dopravu (VD.30 – VD.41)
- technické vybavení (VT.1 – VT.44)

Veřejně prospěšná opatření

ÚP navrhuje následující veřejně prospěšná opatření:

- skladebné části ÚSES (VU.1 – VU.53)

Požadavky na vymezení nových veřejně prospěšných staveb nebo veřejně prospěšných opatření nejsou evidovány.

Plochy a koridory územních rezerv

ÚP vymezuje následující plochy územních rezerv:

R.SM5 - bude rozvíjena až po naplnění lokalit Z.SM2 a Z.SM4.

R.SM10 - bude rozvíjena až po naplnění všech lokalit typu SM (smíšené obytné městské) – ploch zastavitelných.

R.SV1, R.SV2, R.SV7, R.SV11, R.SV18, R.SV20 - budou rozvíjeny až po naplnění všech lokalit typu SV (smíšené obytné venkovské) – ploch zastavitelných.

R.SV39 - bude rozvíjena až po naplnění lokalit Z.SV34, Z.SV35, Z.SV36, Z.SV37 a Z.SV38.

ÚP stanoví, že plochy územních rezerv budou rozvíjeny až po naplnění výše uvedených podmínek – na základě změny ÚP.

Územní rezervou se podle § 56 stavebního zákona rozumí plochy nebo koridory, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba teprve následně prověřit. V rámci zprávy o uplatňování je dle § 56 odst. 6 stavebního zákona ve spojení s § 107 odst. 2 písm. a) třeba vyhodnotit účelnost dalšího trvání vymezení územních rezerv.

Veškeré výše uvedené územní rezervy jsou v ÚP vymezeny již 8 let, v průběhu kterých zde nebyl rozpracován žádný záměr, nebyla zpracována žádná územní studie, projektová dokumentace ani jiné podklady, které by potvrzovaly jeho aktuálnost či reálnou připravenost. Zároveň nebyl identifikován investor ani veřejný zájem, který by realizaci záměru v územní rezervě v dohledné době odůvodňoval.

Na základě vyhodnocení současných rozvojových potřeb města (viz výše) bylo zjištěno, že účel, pro který byla územní rezerva vymezena, lze uspokojit jiným způsobem, resp. že potřebné kapacity jsou zajištěny prostřednictvím stávajících zastavitelných ploch.

Z tohoto důvodu není další blokace území formou územní rezervy nezbytná a omezuje vlastníky bez časového horizontu.

Uvedené územní rezervy nejsou vyžadovány PÚR, ZÚR ani jinými nadřazenými koncepčními dokumenty.

Na základě provedeného vyhodnocení lze konstatovat, že uvedené územní rezervy pozbyly opodstatnění. Jejich další zachování není nezbytné pro zajištění rozvojových potřeb města ani pro ochranu veřejného zájmu. Z tohoto důvodu změna č. 5 ÚP prověří jejich zrušení.

Plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie a regulačního plánu nejsou v ÚP vymezeny.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv, u kterých jsou stanoveny podmínky pro etapizaci, viz výše.

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Stavbami, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace a autorský dozor jen autorizovaný architekt, jsou veškeré národní kulturní památky, veškeré nemovité kulturní památky a dále následující významné městské stavby: radnice v ulici Tyršova od arch. V. I. Ulmanna, škola v ulici Gen. Tesaříka, sokolovna v ulici Gen. Tesaříka, budovy škol v ulici Jiráskovy sady, budova knihovny čp. 156 na nám. T.G.M., dům s freskami M. Alše čp. 1 na nám. T.G.M., secesní budova pošty v Tyršově ulici, budova balonky, Husův sbor Březové Hory.

Takto stanovený okruh významných staveb a celků není nutno měnit.

Vyhodnocení změn podmínek dokumentací a právních předpisů, na základě, kterých byl územní plán vydán

Ustanovení § 16 stavebního zákona ukládá obcím soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace. Podmínky, za kterých byl ÚP a následné změny č. 1, 2, 3 vydány, se v průběhu let měnily, došlo k následujícím změnám, aktualizacím v nadřazených dokumentacích a právních předpisech:

- Nový stavební zákon

Během sledovaného období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. Na tuto skutečnost zareagovala změna č. 3, která ÚP uvedla do souladu s tzv. jednotným standardem. Nicméně standardně i Změna č. 5 ÚP opět prověří soulad ÚP s novým stavebním zákonem.

- Prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu

V průběhu sledovaného období vstoupila v platnost řada novelizací prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu. V současné době je v platnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu, která nahradila vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Vyhláška upravuje především zpracování a předávání územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Změnou č. 5 ÚP bude prověřen soulad s touto vyhláškou.

- Aktualizace územně analytických podkladů

Uvedeno v samostatné kapitole b).

- Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR)

Uvedeno v samostatné kapitole c).

- Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)

Uvedeno v samostatné kapitole c).

- Územní rozvojový plán (ÚRP)

Uvedeno v samostatné kapitole c).

- Vyhodnocení návaznosti na území sousedních obcí

ÚP je v souladu s územními plány sousedních obcí, není nutná změna.

b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

K dosud poslední úplné 6. aktualizaci územně analytických podkladů ORP Příbram (ÚAP) došlo v roce 2024. Pro obec byl aktualizován rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky budou mj. podkladem pro zpracování Změny č. 5 ÚP. Součástí rozboru udržitelného rozvoje území je tzv karta města Příbram, která identifikuje základní charakteristiky obce:

PŘÍBRAM

kód obce	539911
pověřený obecní úřad	Příbram
stavební úřad	Příbram
počet obyvatel	32 992
výměra (ha)	3 610,2
počet místních částí	18
počet katastrů	11
názvy katastrů	Brod u Příbramě, Březové Hory, Bytíz, Kozičín, Jerusalemský, Lazec, Orlov, Příbram, Zavržice, Zdaboř, Žežice
ÚPD (platnost od)	ÚP – 17. 7. 2018, Zm. 1 – 1. 10. 2021, pořizována Zm. 2, bude následovat Zm. 3 – jedn. standard



Jevy ÚAP

2	zařízení výroby	
	výroba a skladování	plochy v sev. části města, směr Trhové Dušnice a Lhota u Příbramě, podél ul. Evropská (Příbram město); Obalovna Příbram s.r.o. (Bytíz); K - farma v severní části sídla (Žežice)
	zemědělské	zemědělský objekt ve středu obce (Orlov)
	smíšené výrobní	-
3	zařízení OV	
	zdravotnictví	Oblastní nemocnice Příbram, a.s. (areál I, II); Poliklinika Ravak Příbram; Středisko zdraví, spol. s.r.o. (Příbram město)
	školení (MŠ, ZŠ, SŠ)	7 x ZŠ, 13 x MŠ, 2 x ZUŠ, 7 x SŠ (SOU), 2 x VOŠ, 1 x VŠ, 5 x jazyková škola (Příbram město)
	kultura	Hornické muzeum Příbram, Muzeum III. odboje, kulturní dům Příbram (Divadlo A. Dvořáka, kino Příbram), letní kino, galerie F. Drtikola, galerie V Potočnici, knihovna Jana Drdy, Junior klub (Příbram město)
	sport	fotbalový stadion FK Marila Příbram, SK Spartak Příbram, skatepark, aquapark, zimní stadion, Sokol Příbram, Cykloklub Příbram, Tenisová hala, Minigolf, Fitness, Areál Nový rybník, Ski areál (Příbram město); hřiště (Lazec, Orlov, Žežice)
	správa území	Městský úřad Příbram, Finanční úřad, Úřad práce, Katastrální úřad, Obvodní báňský úřad, Okresní správa sociálního zabezpečení, Pozemkový úřad MZe, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových, Okresní soud, Městská policie, Policie ČR (Příbram)

		město); Věžeňské zařízení (Bytíz); hasičská zbrojnice (Kozíčín, Orlov); psí útulek Máják (Lazec)
	sakrální stavby	kostel sv. Vojtěcha, kostel sv. Prokopa, kostel sv. Jakuba, bazilika Svatá Hora, Březohorský hřbitov v Příbrami VII, Starý hřbitov v Příbrami I, Sad vzpomínek, památníky a pomníky (Příbram město); kaplička na návsi (Kozíčín, Lazec, Zavržice, Žežice); kaplička na návsi, křížek (Orlov)
	obchody, restaurace	nákupní zóna v jižní části města - Zdaboř; komerční zóna v severní části města – Břez. Hory; restaurace v centru a v širším centru města (Příbram město); restaurace (Kozíčín, Žežice); restaurace, truhlářství (Orlov)
	ubytování	hotel u Města Příbrami, hotel Salve, penzion Coupé, hotel Gól, hotel Belvedere, hotel Mineral, Ubytovna Stavus, Club hotel Impuls, penzion Sebastopol, penzion Dlouhá, hotel Modrý Hrozen, sportovní zařízení města Příbram, hotel Asia, hotel Snack Bar, penzion Valešinka, TU Prokop, penzion Jarka, Kemp Nový Rybník (Příbram město)
3a	veř. prostranství	vyobrazeno v grafické části ÚAP
4a	brownfieldy	Jižní část města (Brod); severní část sídla Bytíz (těžebna nerostných surovin)
5a	pam. rezervace/zóny	-
8a	NNKP/NKP	NNKP poutní místo Svatá Hora; NNKP rudný důl Anna; 28× NKP, viz seznam v PRÚRU kap. B.2.5
10	UNESCO	-
11	urb. a kraj. hodnoty	mimo Příbram město nejsou identifikovány
11	struktura a výška zás.	městské sídlo, příměstská sídla
13a	cenné stavby/soubory	stavby a areály vyjádřené jevem č. 8a; vyobrazeno v grafické části ÚAP
16	ÚAN	14 lok. I. kat., 11 lok. II. kat.
113a	hřbitovnictví	Hřbitov Příbram (Starý hřbitov - jeho součástí jsou místa pro hroby, hrobky, Nový hřbitov a urnová část. Nachází se zde památníky, vojenské hroby a historická část; ve středu hřbitova je kaple, kde se provádí církevní i občanské smuteční obřady. Celkem 6850 * hrobových míst), Sad vzpomínek Hvězdička (Je určen pouze pro urnová a epitafní místa. Součástí je také rozptylová loučka), Hřbitov Březové Hory (jeho součástí jsou místa pro hroby, hrobky, urnová část, společné hroby, památníky a vojenské hroby. Na tomto hřbitově se již nepohřbívá, zde je možno pouze ukládat urny), Židovský hřbitov
118	další záměry	-
119	další dostupné inf.	Ve městě působí řada zájmových klubů, spolků, hudebních souborů a jiných volnočasových aktivit

Dopravní a technická infrastruktura

autodoprava	silnice I.třídy I/18, I/66; silnice II.třídy II/118; silnice III.třídy; MK; BUS; MHD; *VPS přeložka silnice I/18 Bohutín-Příbram-Dubno (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); silnice I.třídy I/66; MK; BUS; MHD *VPS přeložka silnice I/18 Bohutín-Příbram-Dubno (Brod); silnice I.třídy I/4; MK; MHD; BUS; *VPS dálnice D4 Háje-Zalužany (Bytíz); MK; BUS; MHD (Jerusalem); MK; BUS (Jesenice);
železnice	trať č.200; nádraží; stanice Příbram – sídliště (od 9/2020) (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); trať č.200 (Brod);
vodní doprava	-
letecká doprava	Heliport u Oblastní nemocnice Příbram - areál II (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území));
cyklotrasy	trasa č.302 Praha-Vídeň (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území));

vodovod	skupinový vodovod Příbram; zdroj: Pilská nádrž; Lázeňská nádrž; nádrž Obecnice; Dědičná štola; průmyslový vodovod z Vltavy (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); skupinový vodovod Příbram (Brod); skupinový vodovod Příbram, (Bytíz); skupinový vodovod Příbram (Jerusalem); domovní studny (Jesenice);
Kanalizace - způsob likvidace	ČOV; ČOV Dubenec; samostatné ČOV Kovohutě, ČOV Příbramská teplárenská (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); ČOV Příbram (Brod); jímky na vyvážení; DIAMO SUL š.č.11- čistírna důlních vod a Nápravné zařízení na ČOV Dubenec (Bytíz); jímky na vyvážení; 1 domovní ČOV (Jerusalem); jímky na vyvážení (Jesenice);
Kanalizace - druh	kombinovaná; oddílná i jednotná (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); oddílná; splašková - beton. a kameninové trouby; dešťo-vá; část dešť.vod příkopy, struhami a propustky do Příbramského p. (Brod); ČOV DIAMO š.č.11, připojeno Nápravné zařízení; dešťové vody příkopy, struhami a propustky do Bytízského p. (Bytíz); dešťové vody příkopy, struhami, propustky do Jerusalemského p. (Jerusalem); dešťové vody příkopy, struhami a propustky do Jerusalemského p. (Jesenice);
elektro	ČEZ-D; TFS a rozvody na celém území; *uvažováno s rozšířením sítí v rozvojových lokalitách (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); ČEZ-D (Brod); ČEZ-D (Bytíz); ČEZ-D (Jerusalem); ČEZ-D (Jesenice);
plynovod	Innogy Gas Storage; * uvažováno s rozšířením a dostavbou plynovodů; * záměr VVTL (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území));
telekomunikace	Cetin; SŽDC; ČD Telematika a.s.; UPC ČR (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); Cetin; SŽDC (Brod); Cetin (Bytíz);
odpady	odvoz TKO smluvně na skládku; zařízení na likvidaci biologicky rozložitelného odpadu – provozují Technické služby (TS)-kompostárna, zařízení na odstraňování nebezpečného odpadu – Sběrný dvůr – provozují TS , Baterie – Kovohutě nástupnická a. s.; velkoobjemové kontejnery; bývalá skládka města v k.ú. Trh.Dušníky - bude sanována (Příbram (m.č.č. I-IX, vč. Březových Hor, Zdaboře a jejich kat.území)); odvoz TKO smluvně na skládku - viz. Příbram (Brod); odvoz TKO na skládku (Bytíz); odvoz TKO na skládku (Jerusalem); odvoz TKO na skládku (Jesenice);

Rozbor udržitelného rozvoje území

pozitiva:	Silný ekonomický a sociální pilíř daný velikostí města, flexibilitou a širokým spektrem nabídky	
negativa:	Negativní vlivy z areálu Kovohutě Příbram (kontaminace těžkými kovy); Pozůstatky důlní činnosti (haldy, odkaliště, devastovaná území); Přetrvávající deficit v přírodním pilíři	
pozitivní trendy:	Probíhající změna ekonomické struktury by se postupně měla projevit i zlepšením přírodního pilíře	
negativní trendy:	Rozsah zátěží z minulých období	
hodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území:		
Z	pro příznivé životní prostředí – přírodní pilíř	-
Z5	příroda a krajina	+
Z6-A	horninové prostředí	-
Z6-B	vodní režim	-
Z7	kvalita ŽP	-
Z8	ZPF a PUPFL	-
H	pro hospodářský rozvoj – hospodářský pilíř	+
H4	bydlení (z ekonomického hlediska)	+
H10-A	dopravní infrastruktura (z ekonomického hlediska)	+

H10-B	technická infrastruktura (z ekonomického hlediska)	+
H11	ekonomické a hospodářské podmínky	+
H12	rekreace (z ekonomického hlediska)	+
S	pro soudržnost společenství obyvatel území - sociální pilíř	+
S4-A	sociodemografické podmínky	-
S4-B	bydlení (ze společenského hlediska)	+
S9	občanská vybavenost a veřejná prostranství (zahrnuto v indikátorech S4-A/B)	
S10-A	dopravní infrastruktura (ze společenského hlediska)	+
S10-B	technická infrastruktura (ze společenského hlediska)	+
S12	rekreace (ze společenského hlediska)	+
S13	bezpečnost a ochrana obyvatel (zahrnuto v indikátorech S4-A/B)	

slovní hodnocení

Nejvýznamnější město a centrum regionu s hornickou minulostí, s řadou kulturních památek (Svatá Hora, Hornické muzeum aj.), v zázemí přírodního masívu Brd. Pro hospodářský rozvoj území má značný význam diverzifikovaná průmyslová výroba s dobrou dopravní dostupností a vazbou na inž. síť. V území je řada brownfields jako pozůstatky důlní činnosti (areály dolů a souvisejících devastovaných ploch). Nutné jsou investice do technické infrastruktury a moderních technologií - v dlouhodobém horizontu vratná investice. Díky široké ekonomické základně má Příbram dobré podmínky pro udržení a zlepšení obytné kvality (rehabilitace sídlištní zástavby - Březové hory, Zdaboř), i pro novou výstavbu. Individuální rodinná zástavba by měla podnítit také regeneraci starších částí stávajících sídel. Nutné je řešení dopravy - řady dopravních závad a hlavně odvedení tranzitu z centra pomocí jihovýchodního obchvatu města (stabilizován v ÚPD města i v ZÚR) Vliv na kvalitu životního prostředí má koncentrace průmyslu (znečišťování ovzduší), způsob vytápění (plynifikována nejsou některá okrajová sídla), negativní dopady tranzitní dopravy, ochrana vod vč. vodních zdrojů a úroveň napojení na kanalizaci. Je nutné dále rozšiřovat a zkvalitňovat plochy zeleně.

c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Podle § 112 odst. 1 stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydala, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR)

Dle PÚR ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 (závaznost ke dni 01.10.2025) neleží řešené území města Příbram v žádné rozvojové oblasti ani rozvojové ose.

PÚR vymezuje na území (téměř) celého ORP Příbram následující specifické oblasti, ve kterých se projevují aktuální hodnoty celostátního významu:

SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

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.

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.

Město Příbram 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. Řešením ÚP nedochází k nadměrným záborům ZPF, ani záborům PUPFL. ÚP vymezuje plochy LU, NU, ZP, WU, které zajišťují zvýšení ekologické stability a zlepšení vodního režimu krajiny.

SOB10, SOB11

Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Zákon č. 249/2025 Sb. o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů byl vyhlášen ve sbírce zákonů dne 25.07.2025. Podmínka zpracovaných podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) doposud není splněna.

Na skutečnosti vyplývající z vymezení SOB10 a SOB11 účinný územní plán přímo nereaguje, neboť tato specifická oblast byla vymezena až Změnou č. 9 PÚR ČR v roce 2025. Rovněž dosud nejsou k dispozici navazující dokumentace zpřesňující rozsah těchto SOB a zpracované podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů.

Problematika umístování výroben energie z obnovitelných zdrojů v nezastavěném území není v ÚP dosud nijak upravena. Proto úkolem změny č. 5 bude prověření vhodnosti ploch v nezastavěném území pro umístění výroben z OZE. Bude vycházeno z ust. § 122 SZ (povolování záměrů v nezastavěném území) s tím, že do doby vymezení akceleračních oblastí v nadřazených ÚPD se stanoví podmínky, kde je umístování nevhodné z důvodu střetu s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Nemožnost umístování OZE musí být náležitě odůvodněna. Naopak budou prověřeny plochy vhodné k umístění OZE.

Záměry dopravní infrastruktury

Přes území města Příbram neprochází žádný záměr dopravní infrastruktury vymezený v PÚR

Záměry technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území města Příbram neprochází žádný záměr technické infrastruktury vymezený v PÚR.

Soulad s Územním rozvojovým plánem (ÚRP)

První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024. Územní rozvojový plán vymezuje zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy.

Na území města Příbram je v ÚRP vymezen koridor DS09, tj. koridor dálnice D4 úsek Příbram – Nová Hospoda. Tato stavba je však již zrealizována, na což bude následující aktualizace ÚRP reagovat vypuštěním tohoto koridoru.

Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací na úrovni kraje pro správní území města Příbram jsou ZÚR, ve znění aktualizací č. 1 – 16, poslední tj. 16. aktualizace účinná ke dni 26.06.2025.

Nadmístní rozvojové oblasti a osy

Území města Příbram spadá do:

- Rozvojové oblasti OBk5 Příbram
- Rozvojová osa OSk2 Praha – Příbram – Písek/Strakonice

ZÚR zde stanovují zejména tyto zásady pro rozvoj města Příbram:

- urychlit výstavbu dálnice R4 v úseku Dubenec – Milín a silnice I/18 Bohutín – Dubno
- rozvoj bydlení sledovat zejména ve městě Příbram.
- rozvoj ekonomických aktivit sledovat zejména v Příbrami.

Zajištěno: R4, resp. D4, je již v daném úseku zrealizována a uvedena do provozu, pro přeložku silnice I/18 (jihovýchodní obchvat) je v ÚP vymezen koridor. ÚP poskytuje dostatek zastavitelných ploch pro rozvoj jak bydlení, tak komerčních aktivit.

Plochy a koridory dopravní infrastruktury

ZÚR zpřesňují na území Středočeského kraje koridor republikového významu (vymezený v PÚR2008) rychlostní silnice R4 Dubenec – Zalužany (hranice Jihočeského kraje) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D007.

Zajištěno: R4, resp. D4, je již v daném úseku zrealizována a uvedena do provozu.

ZÚR navrhuje koridor pro umístění stavby D035 – silnice I/18: úsek Bohutín – Příbram – Dubno.

Zajištěno: Pro přeložku silnice I/18 (jihovýchodní obchvat) ÚP vymezuje koridor – jde o 3 úseky, veřejně prospěšné stavby: 1/ DI 03 – JV obchvat silnice č. I/18 úsek Polní – silnice III/11812, 2/ DI 04 – JV obchvat silnice č. I/18 úsek silnice III/11812 - Milínská, 3/ DI 05 – JV obchvat silnice č. I/18 úsek Milínská – Bohutín.

Plochy a koridory technické infrastruktury

ZÚR vymezují plochu a koridor pro umístění stavby E20 – vedení VVN 110 kV Příbram – Dobříš, vč. rozvodny 110 kV Dobříš.

Zajištěno: V ÚP je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba TE14 – Nadzemní vedení 110 kV Příbram – Dobříš.

Plochy a koridory územního systému ekologické stability

V ZÚR je vymezen Regionální biokoridor Mýto – Kosov (v ZÚR jde o veřejně prospěšné opatření označené RK 257).

Zajištěno: V ÚP je biokoridor respektován, resp. zpřesněn, jde o veřejně prospěšné opatření U11 – regionální biokoridor Mýto – Kosov.

V ZÚR je vymezen Regionální biokoridor Octárna – Trhové Dušníky (v ZÚR jde o veřejně prospěšné opatření označené RK 1182).

Zajištěno: V ÚP je biokoridor respektován, resp. zpřesněn, jde o veřejně prospěšné opatření U10 – regionální biokoridor Octárna – Trhové Dušníky.

d) vyhodnocení vlivů uplatňování územního plánu na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP vč. změn č. 1, 2, 3 nebyly zjištěny žádné významné negativní nepředvídané dopady na udržitelný rozvoj území.

Uplatňování ÚP probíhá v souladu se stanovenou koncepcí rozvoje území a při respektování podmínek ochrany jednotlivých složek životního prostředí, hospodářského rozvoje a soudržnosti společenství obyvatel území. V průběhu její aplikace nedochází k takovým změnám v území, které by vedly k narušení vyváženého vztahu mezi pilíři udržitelného rozvoje.

Případné dílčí vlivy lokálního charakteru nepředstavují významné negativní dopady a jsou řešitelné v rámci navazujících správních řízení v souladu s platnými právními předpisy.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti není shledána potřeba stanovovat zvláštní opatření k odvrácení, zmírnění ani kompenzaci nepředvídaných negativních dopadů.

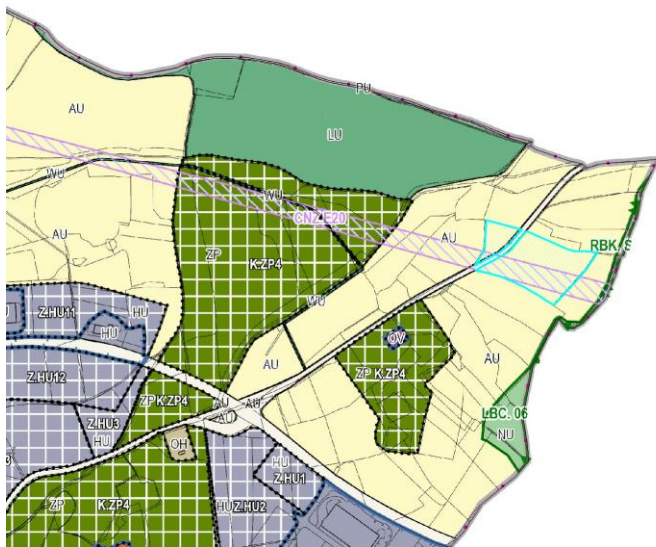
e) vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu

Ze ZUUP vyplynula potřeba pořízení Změny č. 5 ÚP, jejíž návrh zadání je uveden v příloze č. 1

f) vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu

Město Příbram eviduje následující podněty na změnu ÚP:

Číslo podnětu:	01
Podnět uplatnil:	Brána Šumavy, s. r. o., Praha -Radotín
Datum uplatnění:	10.02.2022
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	3711/18, 3207/39, 3207/40, 3207/41, 3812/3
Cca výměra (ha):	2,2
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	HU (smíšená výrobní všeobecné)
Vyhodnocení:	Zamítnuto (nelze vyhovět) - střet s nadřazenou územně plánovací dokumentací - ZÚR Středočeského kraje – v území je trasován koridor veřejně prospěšné stavby TE14 – Nadzemní vedení 110 kV Příbram – Dobříš

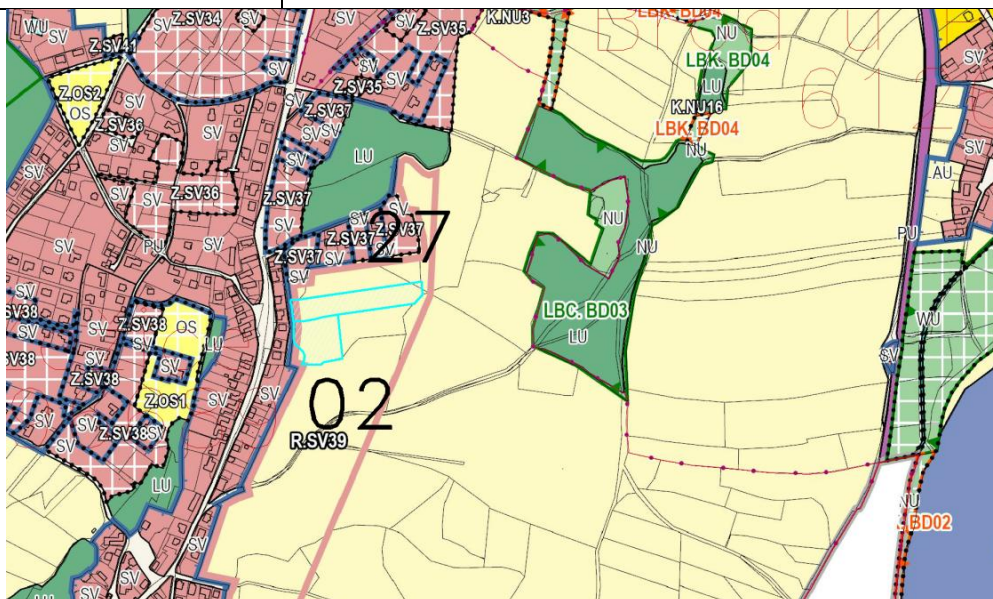


Hlavní výkres

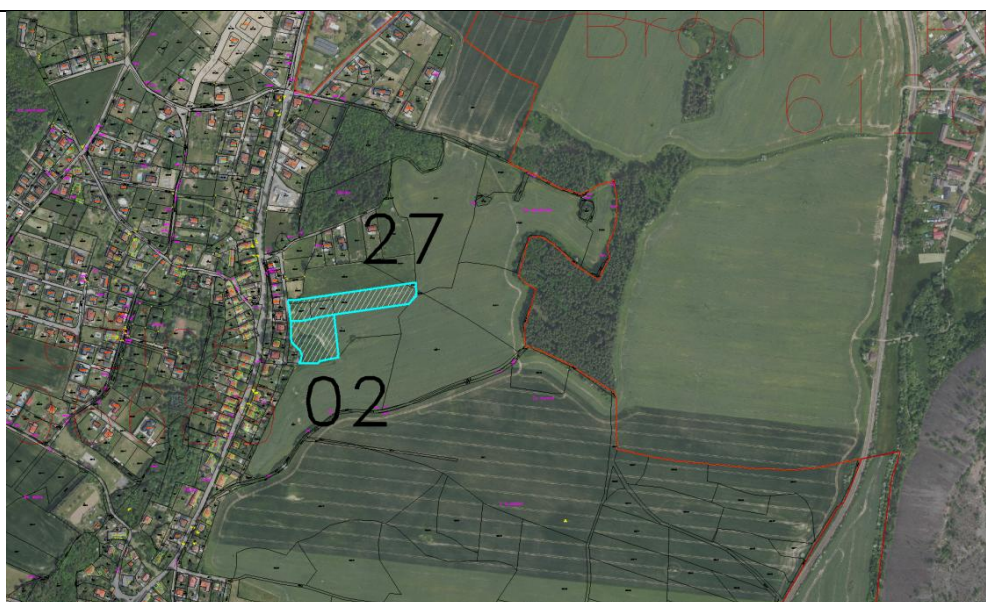


Ortofoto

Číslo podnětu:	02
Podnět uplatnil:	Xxx xxx
Datum uplatnění:	18.01.2022
Katastrální území:	Žežice
Číslo pozemků:	350/38 - část
Cca výměra (ha):	0,5
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV39
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Vyhoveno v částečném rozsahu, tj. v rozsahu 2 parcel (cca 2000 m2) v kontaktu se zastavěným územím. Bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezení nových zastavitelných ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8

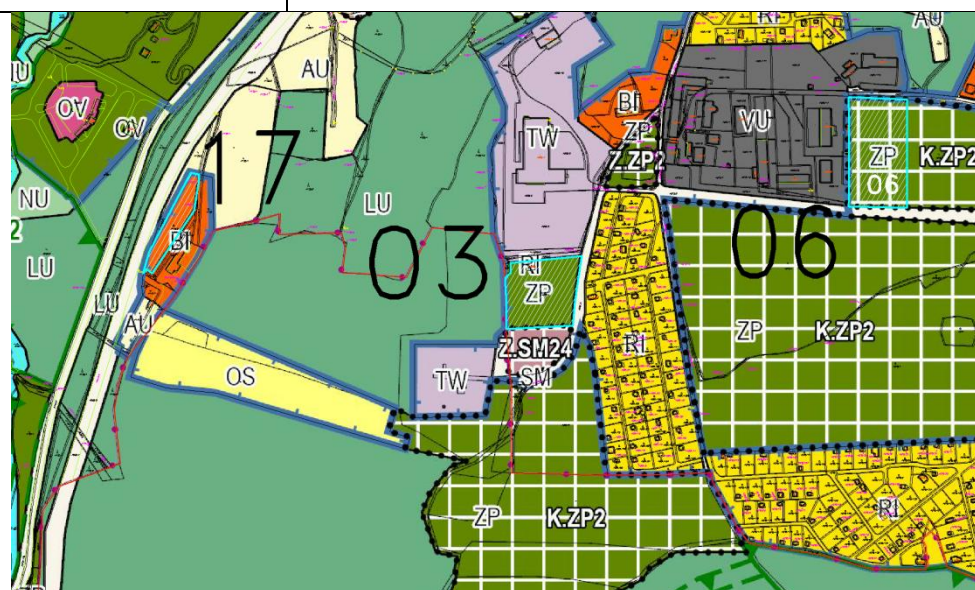


Hlavní výkres

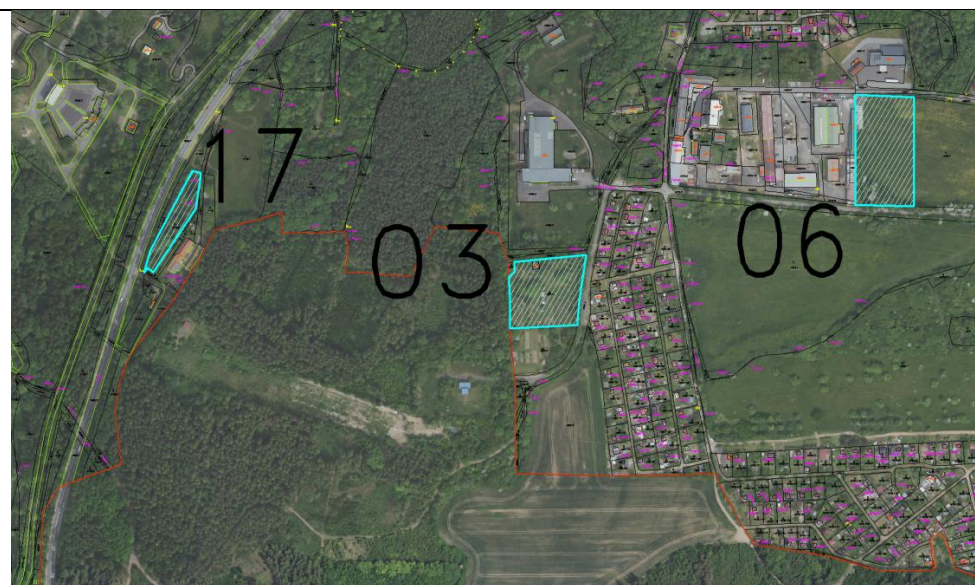


Ortofoto

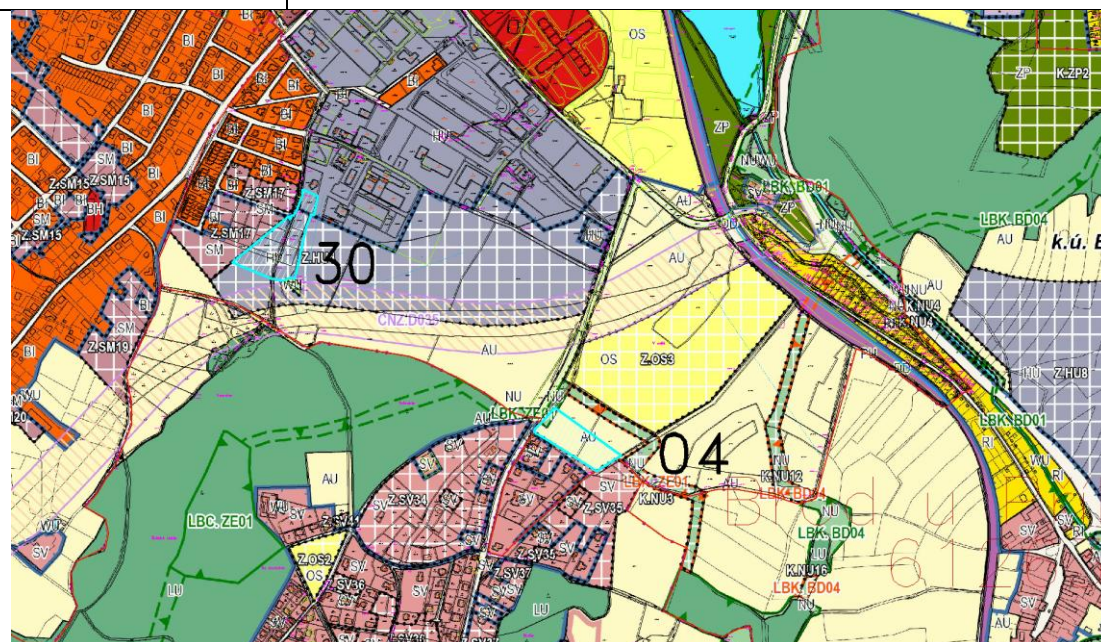
Číslo podnětu:	03
Podnět uplatnil:	Xxx Xxx Xxx Xxx
Datum uplatnění:	06.04.2022
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4087/1, 4086
Cca výměra (ha):	0,58
Stávající stav:	RI (rekreace individuální) a ZP (zeleň parková a parkově upravená)
Návrh změny:	SM (smíšené obytné městské)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude provedeno změnou č. 5 ÚP - zastavěné území - jde de facto o proluku - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezování nových zastavitelných ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8



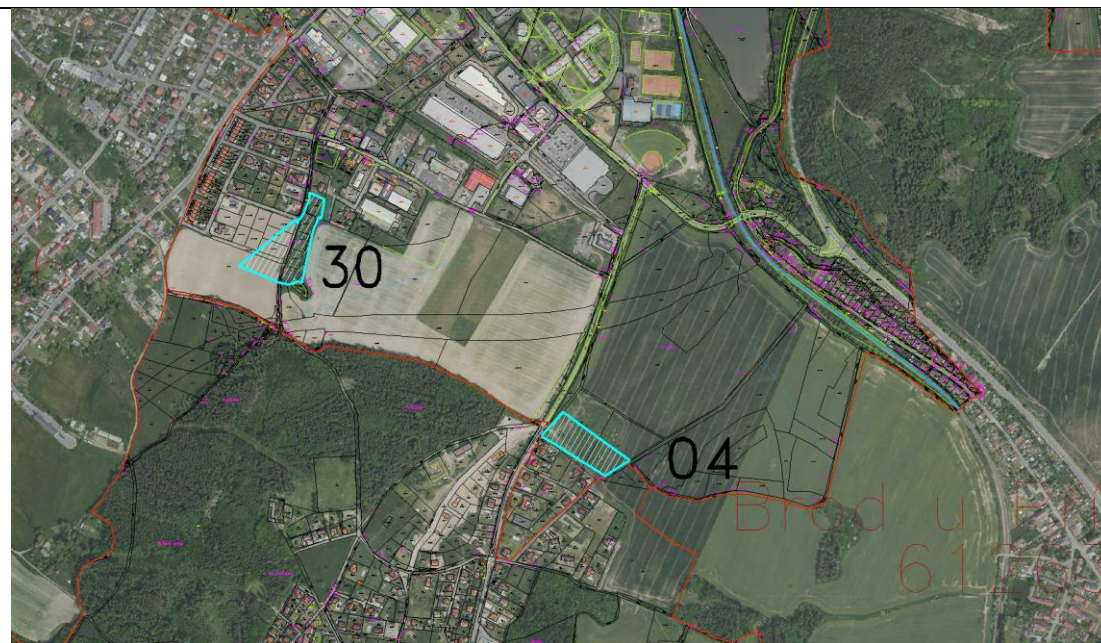
Hlavní výkres



Číslo podnětu:	04
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	17.05.2022
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4311 – část, 4315 - část
Cca výměra (ha):	1,01
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - vazba na zastavěné území - dostupná infrastruktura (doprava, kanalizace) - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezování nových zastavitelných ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8

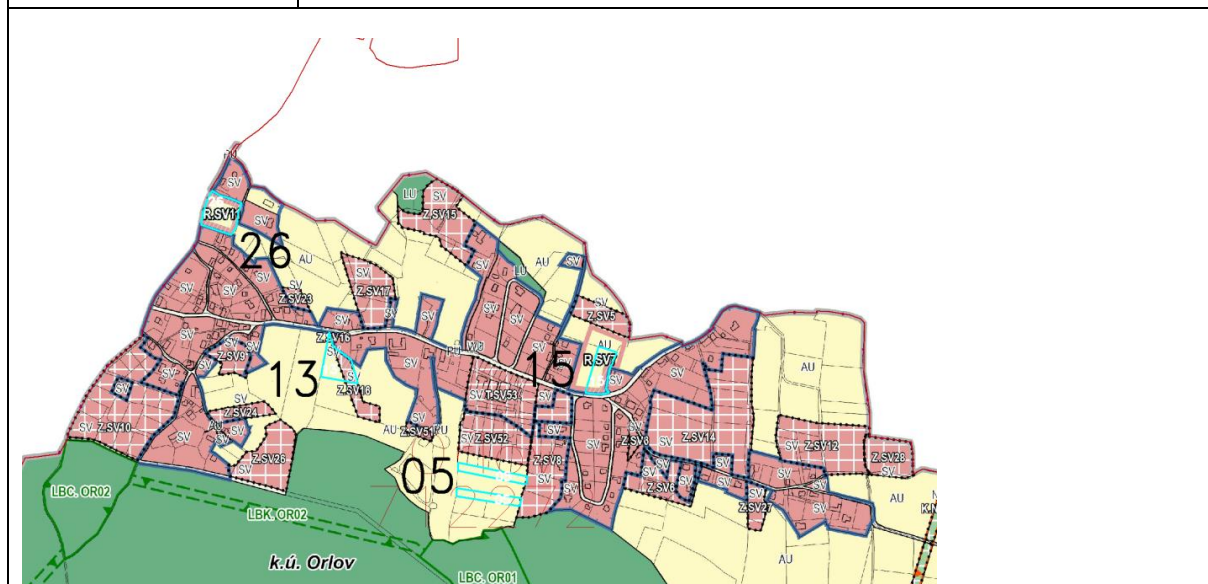


Hlavní výkres

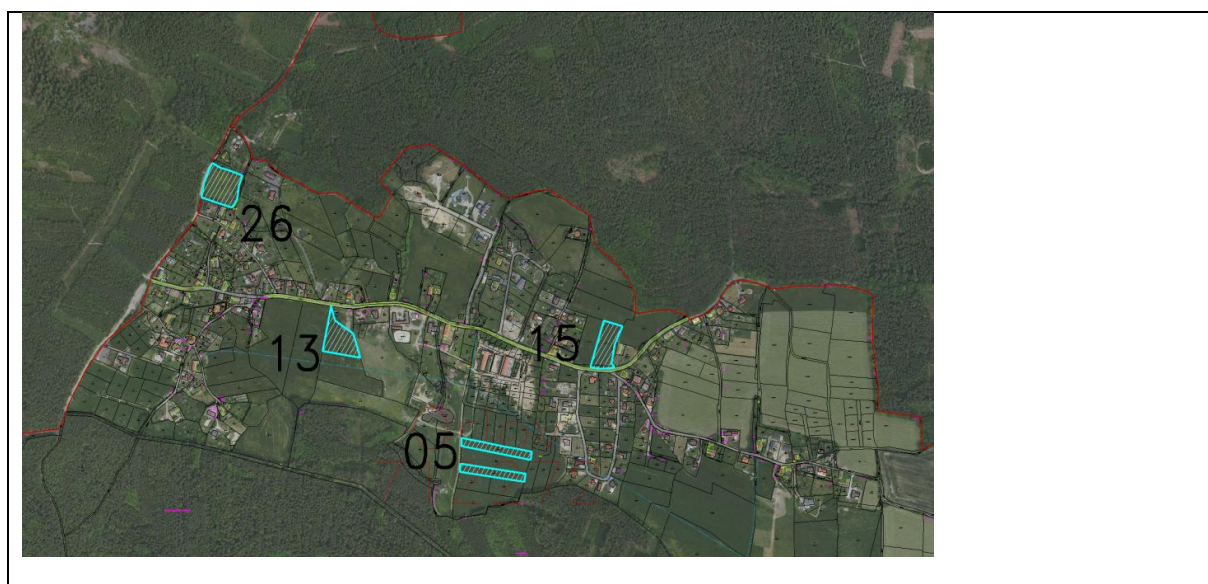


Ortofoto

Číslo podnětu:	05
Podnět uplatnil:	Advokátní kancelář KŠ legal s.r.o. zastupující xxx xxx xxx xxx
Datum uplatnění:	27.05.2022
Katastrální území:	Orlov
Číslo pozemků:	23/90, 23/91
Cca výměra (ha):	0,58
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - fragmentace zástavby - nedostupnost infrastruktury - v Orlově již dnes příliš mnoho ploch – nekapacitní komunikace - dostatek vhodnějších ploch

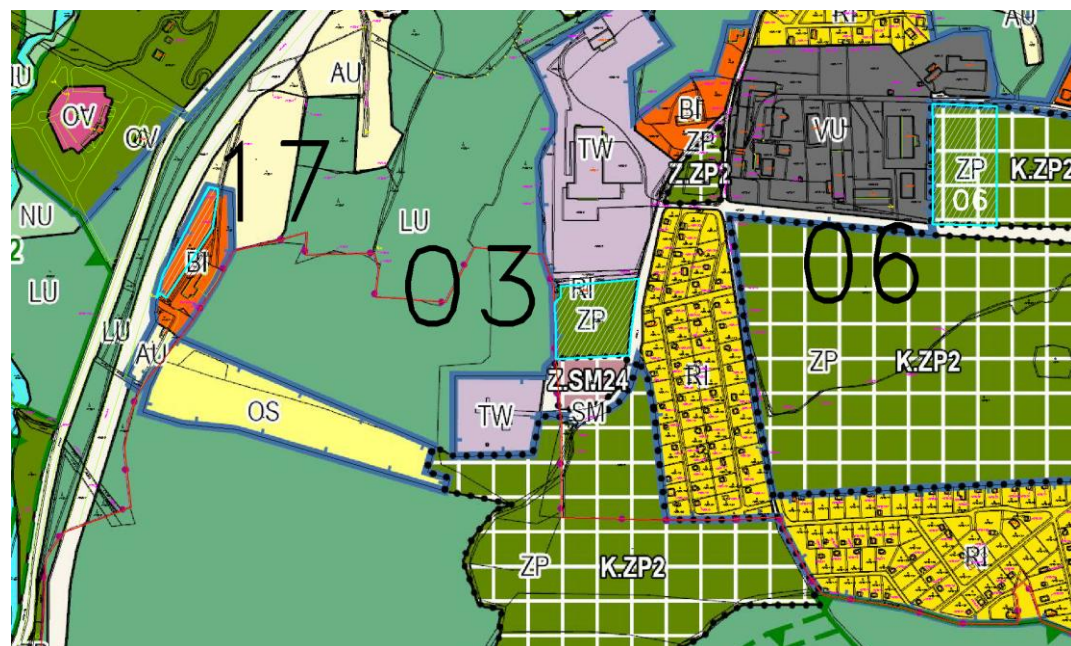


Hlavní výkres

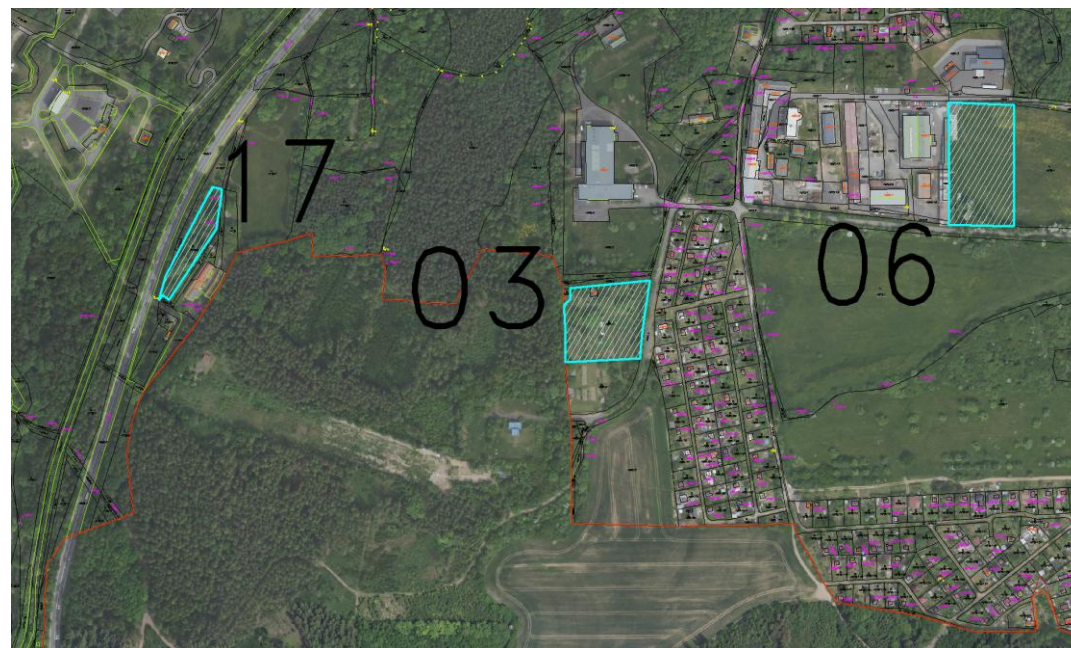


Ortofoto

Číslo podnětu:	06
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	15.06.2022
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4070/1 - část
Cca výměra (ha):	0,7
Stávající stav:	ZP (zeleň parková a parkově upravená) K.ZP2
Návrh změny:	VU (výroba všeobecná)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - vazba na zastavěné území – stávající výrobní areál ve vlastnictví žadatele (potřeba navýšení kapacity) - dostupnost infrastruktury

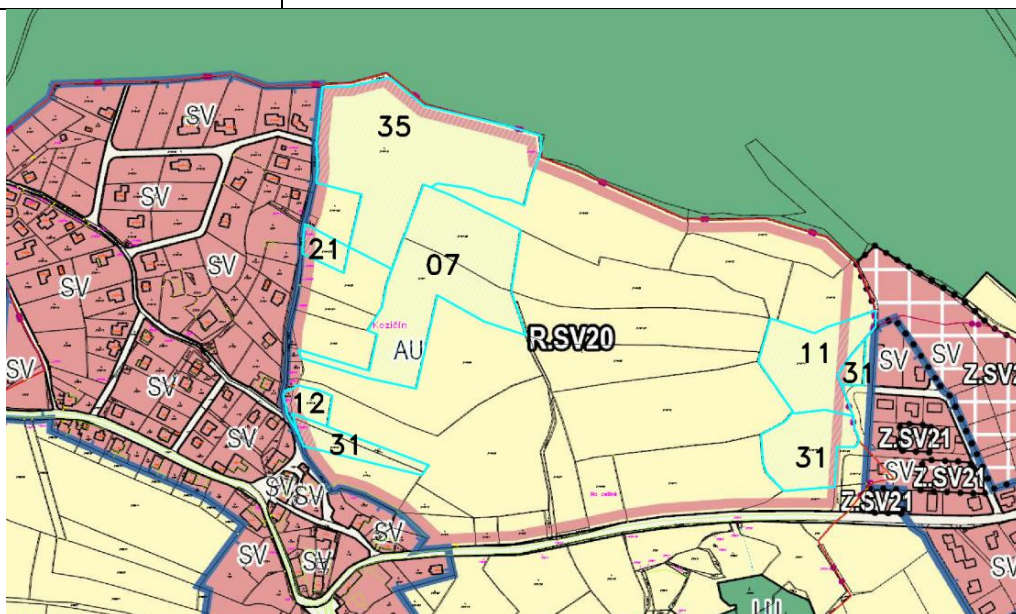


Hlavní výkres

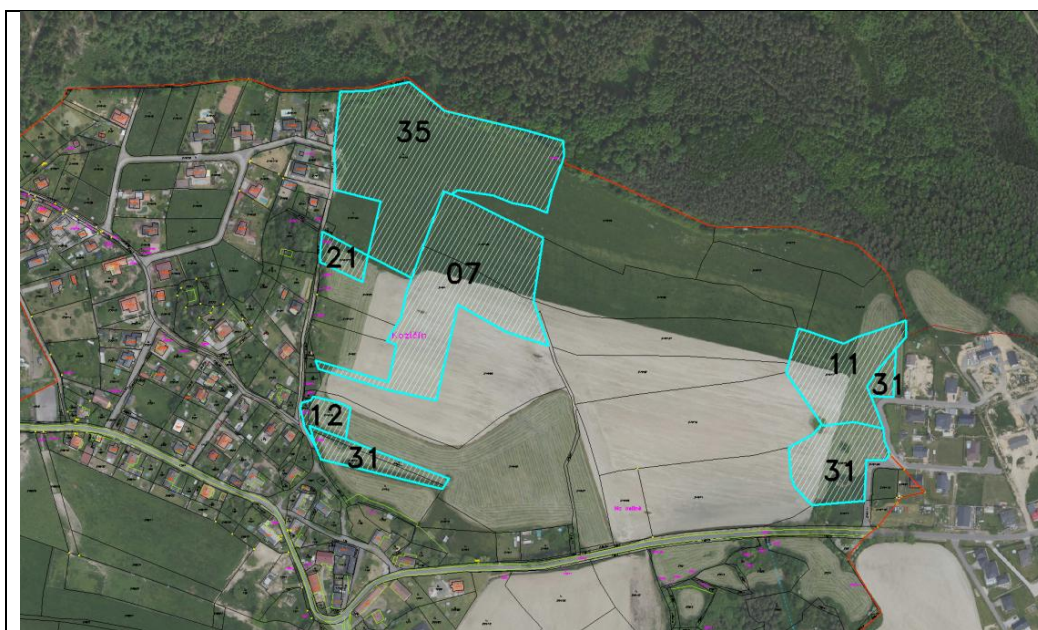


Ortofoto

Číslo podnětu:	07
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	24.06.2022
Katastrální území:	Kozičín
Číslo pozemků:	249/1, 249/108
Cca výměra (ha):	1,98
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV20
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - nekompaktní tvar - fragmentace zástavby - nežádoucí efekt slučování sídel (Lazec – Kozičín) - absence vazby na zastavěné území - nedostupnost infrastruktury - dostatek vhodnějších ploch

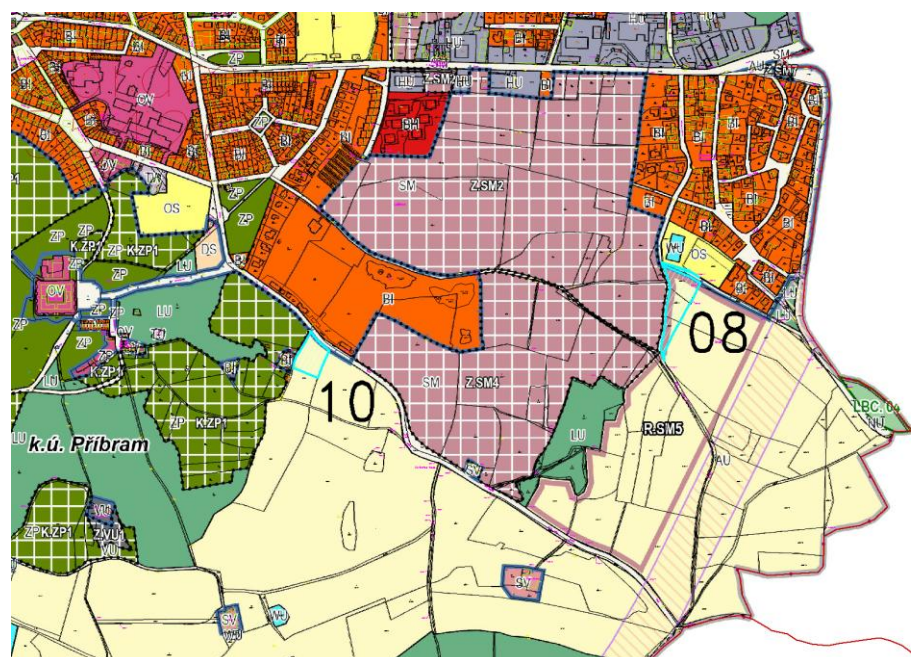


Hlavní výkres

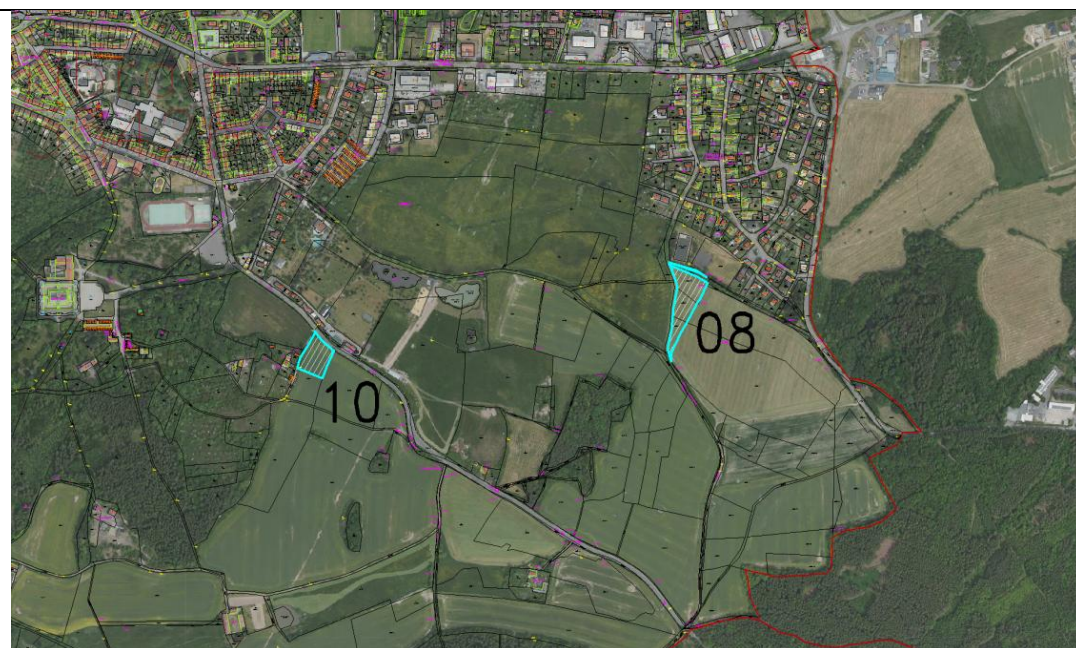


Ortofoto

Číslo podnětu:	08
Podnět uplatnil:	Obec Dubno
Datum uplatnění:	02.05.2022
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4606/19, 4608/23, 4609/4
Cca výměra (ha):	0,62
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SM5
Návrh změny:	SM (smíšené obytné městské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - přiblížení zástavby k budoucí přeložce silnice I/18 (JV obchvat) - návaznost na probíhající změnu č. 4 ÚP (není znám výsledek) - dostatek vhodnějších ploch



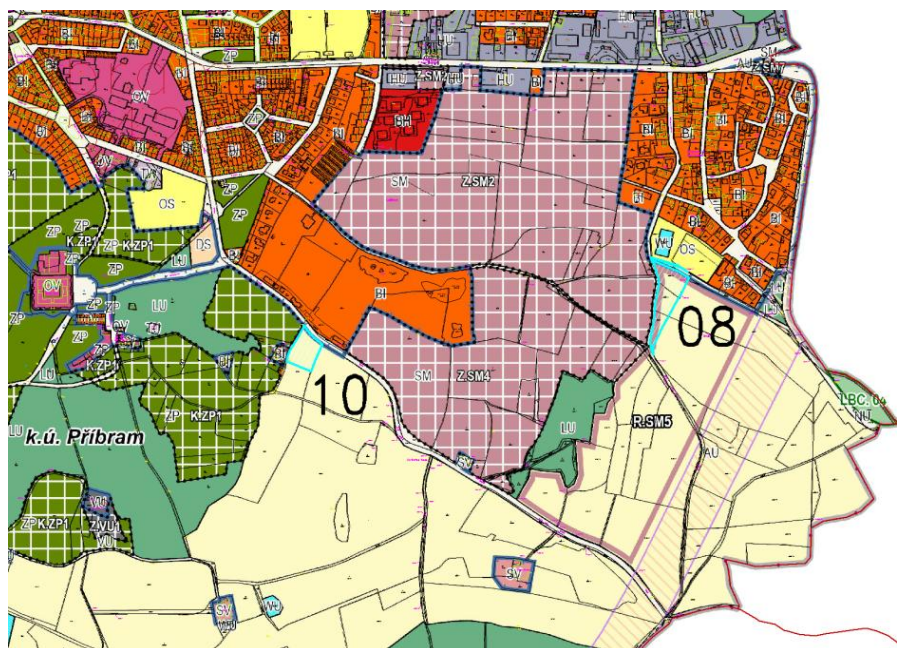
Hlavní výkres



Ortofoto

Číslo podnětu:	09
NEOBSAZENO	

Číslo podnětu:	10
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	16.11.2022
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	3890/2
Cca výměra (ha):	0,38
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SM (smíšené obytné městské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - narušení pohledů na prstenec lesoparku Sv. Hory z jihovýchodního směru - dostatek vhodnějších ploch

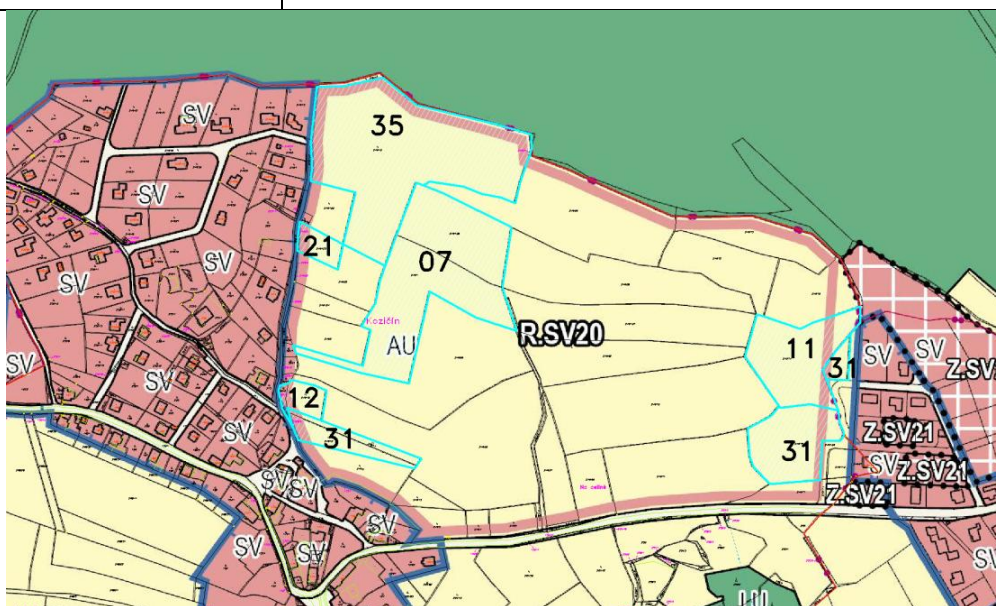


Hlavní výkres

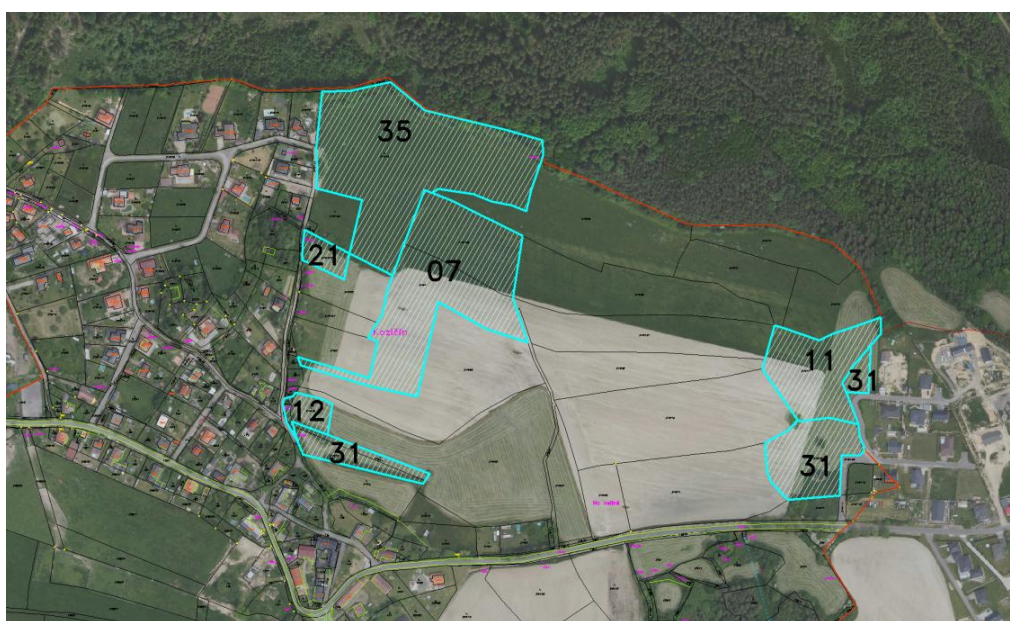


Ortofoto

Číslo podnětu:	11
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	12.04.2023
Katastrální území:	Kozičín
Číslo pozemků:	249/74
Cca výměra (ha):	0,82
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV20
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - nekompaktní tvar - fragmentace zástavby - nežádoucí efekt slučování sídel (Lazec – Kozičín) - nedostupnost infrastruktury - dostatek vhodnějších ploch

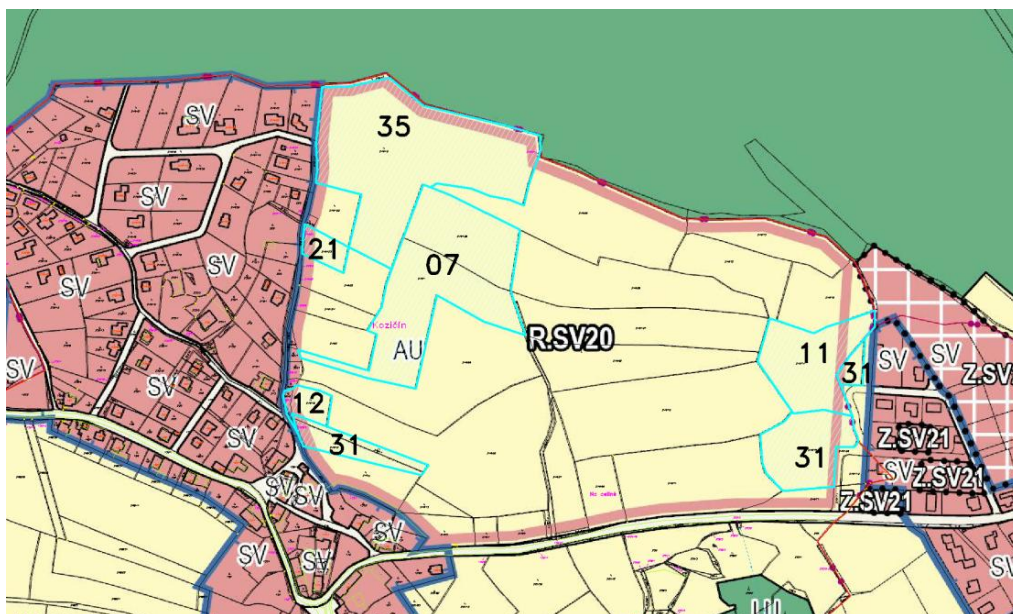


Hlavní výkres

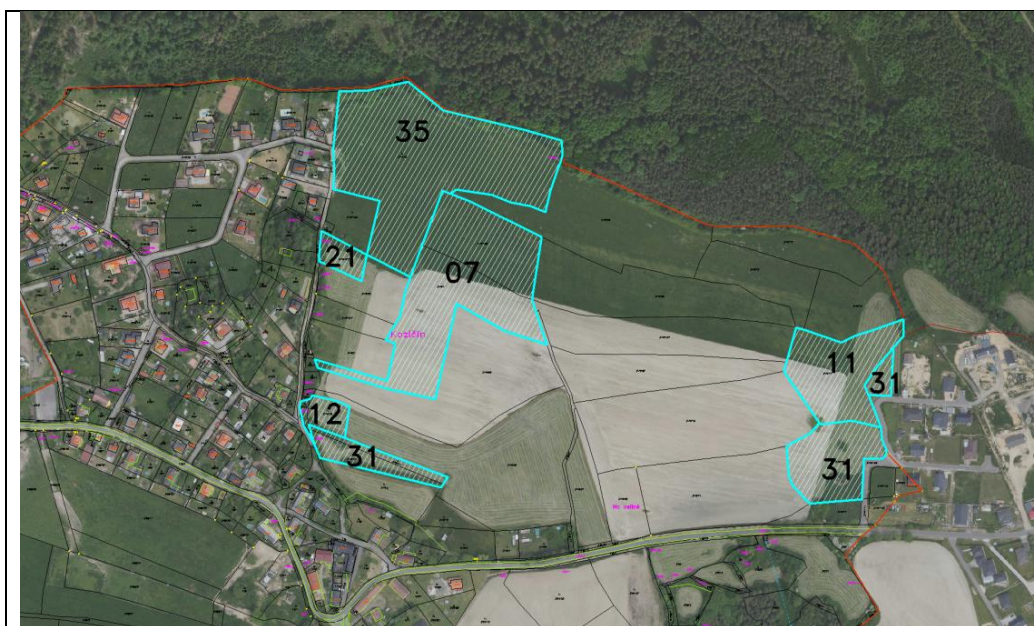


Ortofoto

Číslo podnětu:	12
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	12.04.2023
Katastrální území:	Kozičín
Číslo pozemků:	249/18, 301/6, 228/5
Cca výměra (ha):	0,16
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV20
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - fragmentace zástavby - nežádoucí efekt slučování sídel (Lazec – Kozičín) - absence vazby na zastavěné území - nedostupnost infrastruktury - dostatek vhodnějších ploch

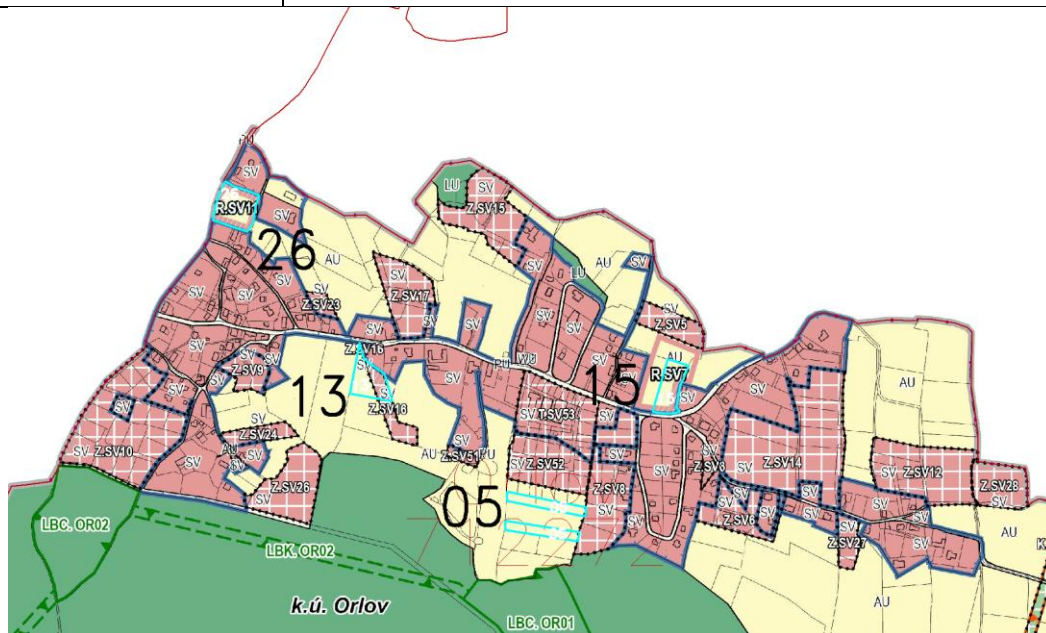


Hlavní výkres

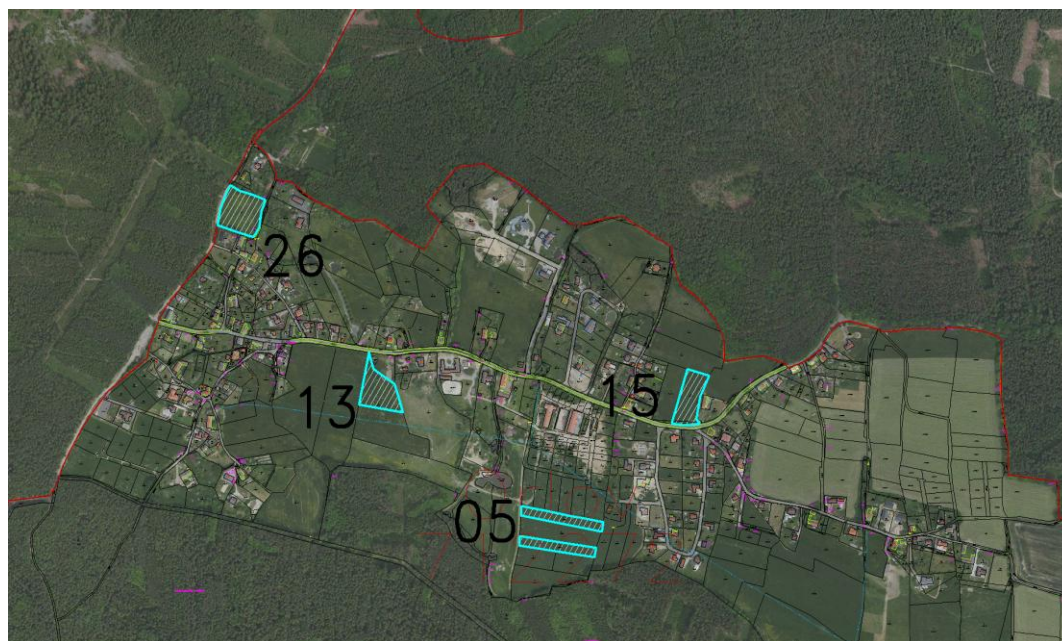


Ortofoto

Číslo podnětu:	13
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	05.06.2023
Katastrální území:	Orlov
Číslo pozemků:	23/1
Cca výměra (ha):	Změna tvaru stávající zastavitelné plochy Z.SV16 při zachování stejné výměry
Stávající stav:	
Návrh změny:	
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - lepší reálné využití plochy - nejde o navyšování výměry zastavitelné plochy, pouze o změnu tvaru



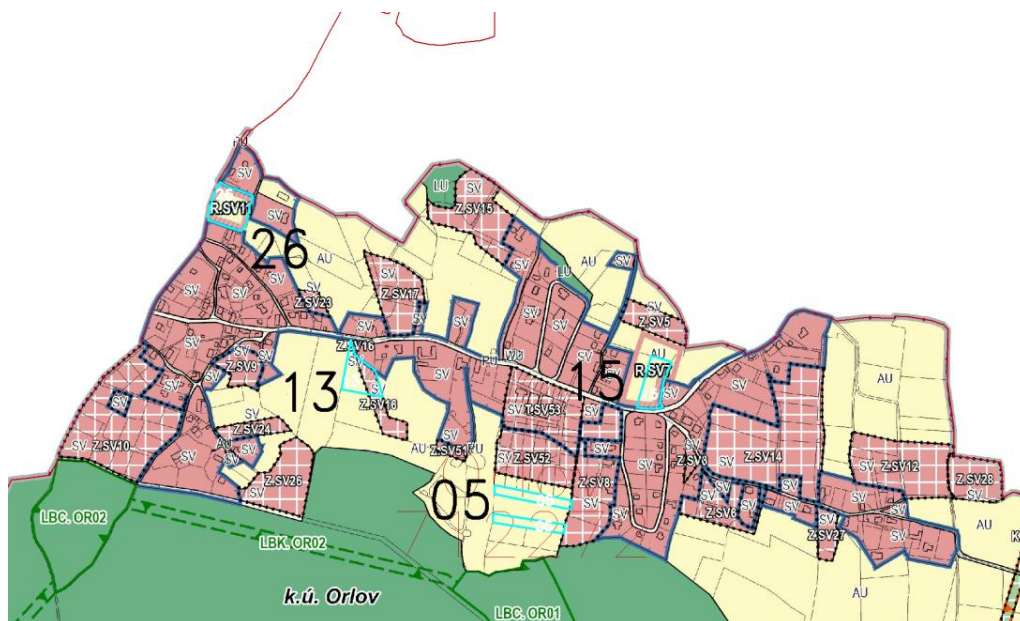
Hlavní výkres



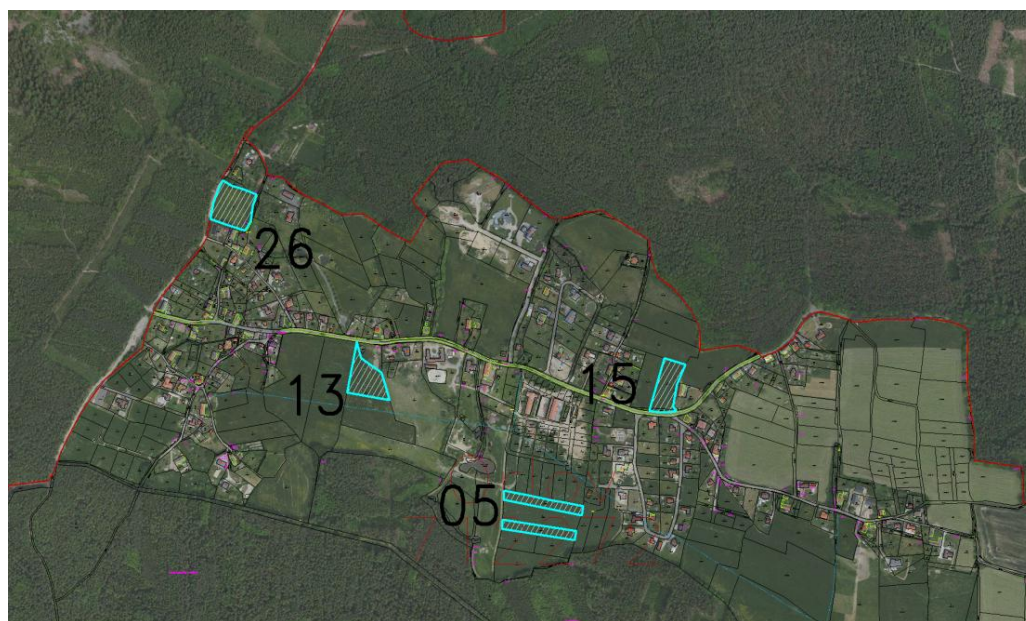
Ortofoto

Číslo podnětu:	14
NEOBSAZENO	

Číslo podnětu:	15
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	07.08.2023, 04.07.2024, 04.10.2024
Katastrální území:	Orlov
Číslo pozemků:	205/1, 192/11
Cca výměra (ha):	0,45
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV7
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - v Orlově již dnes příliš mnoho ploch – nekapacitní komunikace, vysoká dopravní zátěž - potřeba rozvolnění zástavby (opačný trend – zahušťování) - dostatek vhodnějších ploch

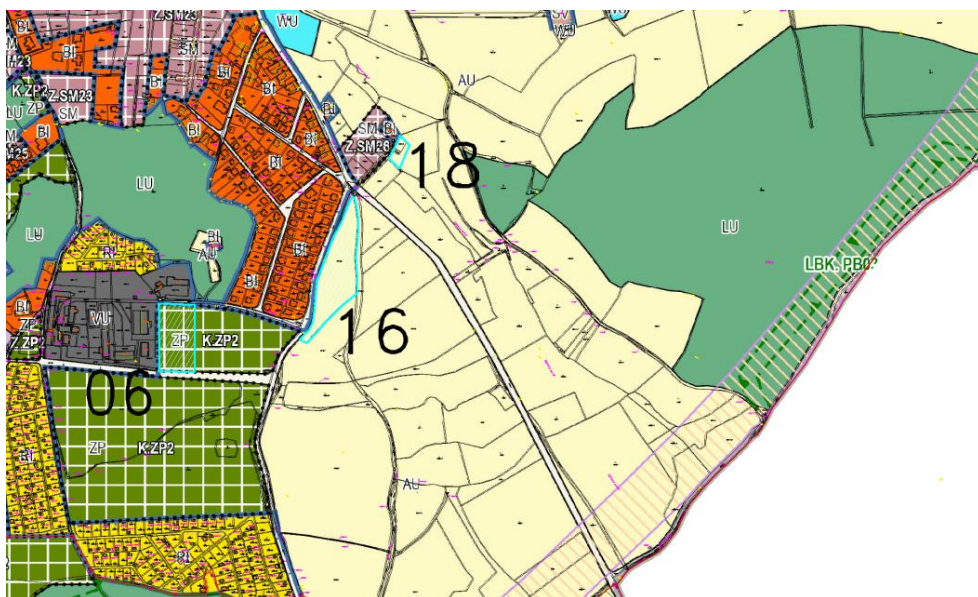


Hlavní výkres

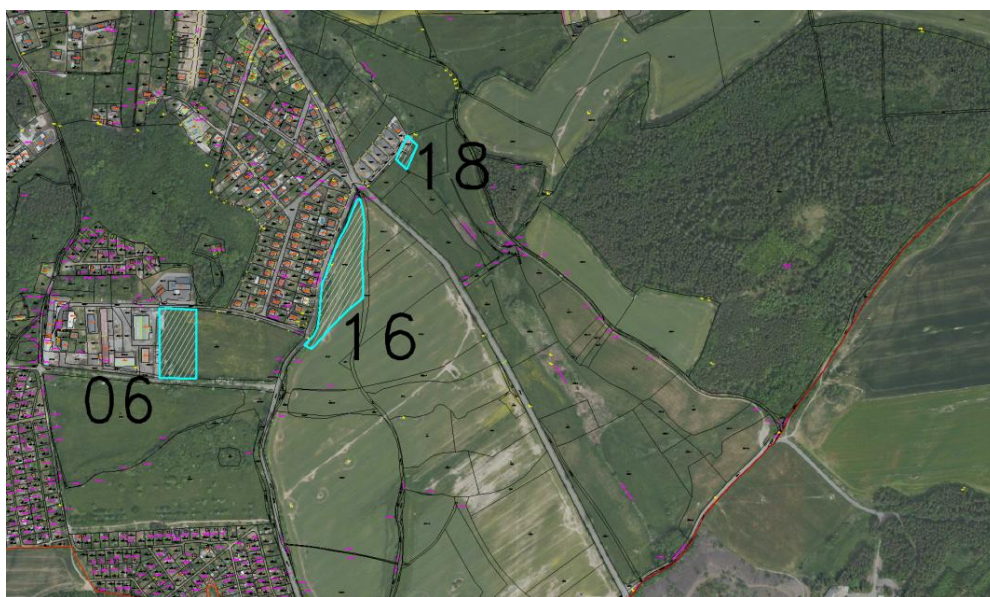


Ortofoto

Číslo podnětu:	16
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	02.10.2023
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	3975/8
Cca výměra (ha):	1,11
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SM (smíšené obytné městské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - nekompaktní tvar - stávající silnice tvoří přirozenou hranici konce zástavby – prolomením by byl založen nežádoucí precedens - dostatek vhodnějších ploch

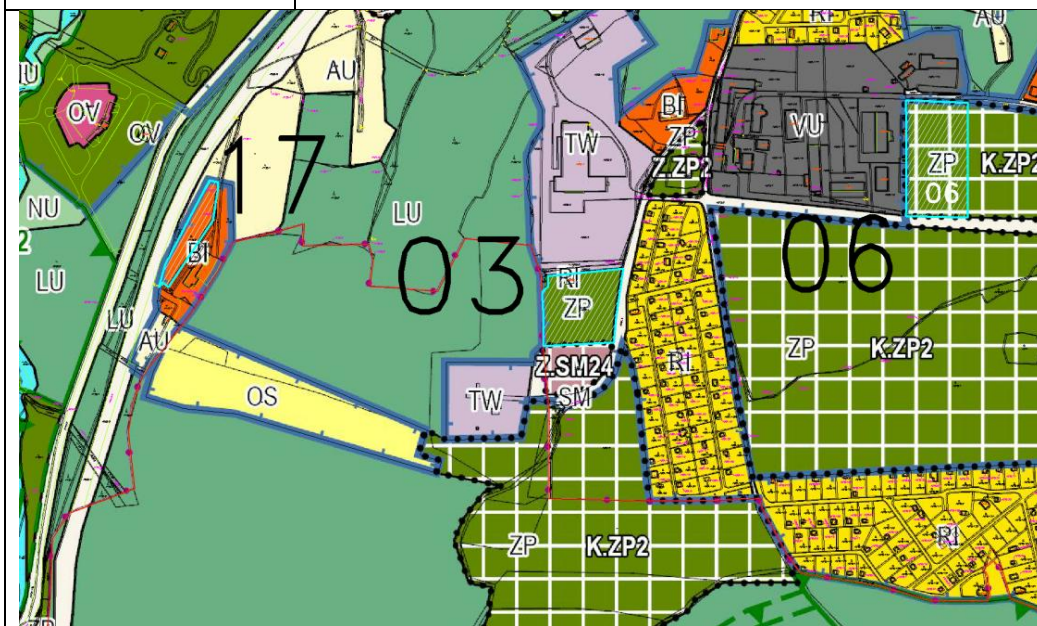


Hlavní výkres

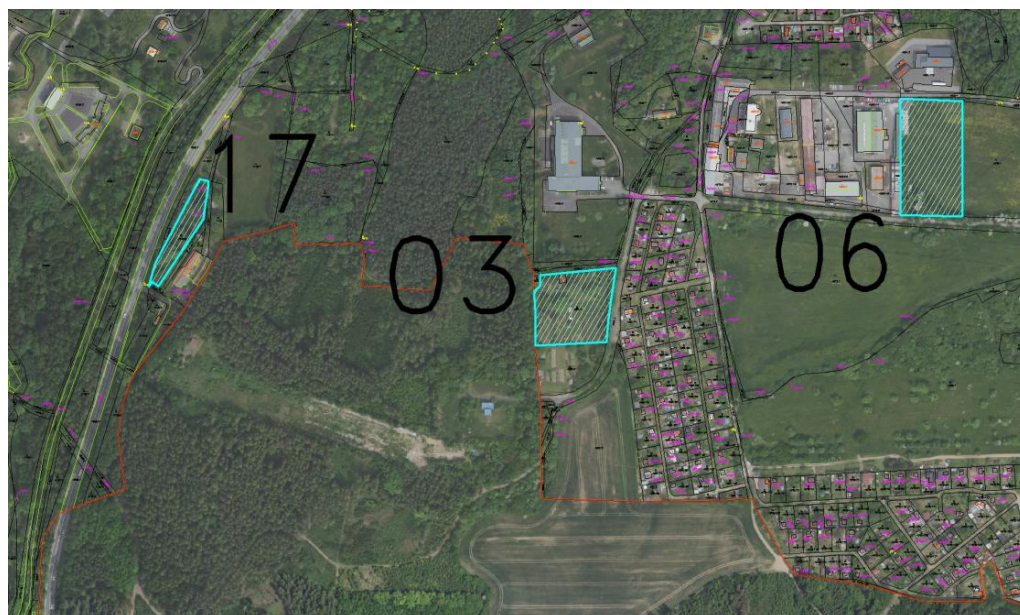


Ortofoto

Číslo podnětu:	17
Podnět uplatnil:	JUDr. Antonín Janák Zastupující xxx
Datum uplatnění:	03.10.2023
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4143/2
Cca výměra (ha):	0,21
Stávající stav:	BI (bydlení individuální)
Návrh změny:	Zrušení zastavitelnosti
Vyhodnocení:	Zamítnuto - z pohledu vlastníka, kterým je město Příbram, není důvod ke zrušení zastavitelnosti

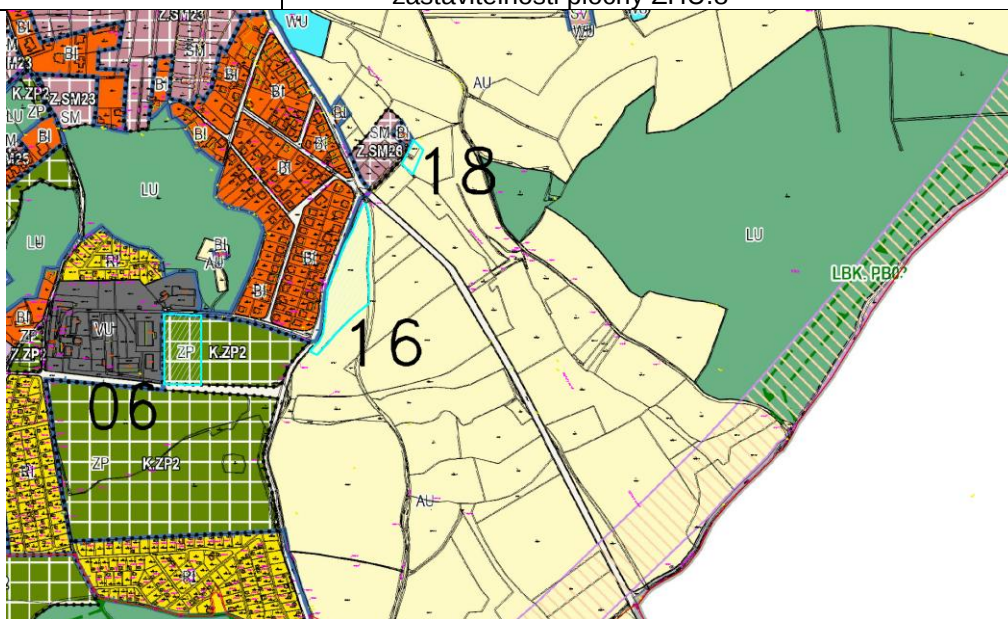


Hlavní výkres

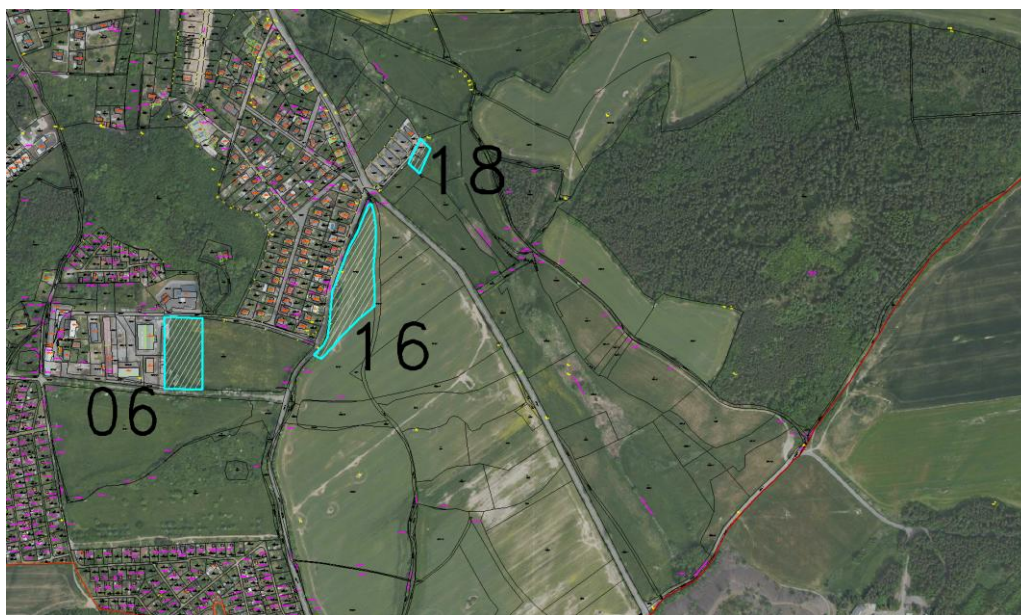


Ortofoto

Číslo podnětu:	18
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	23.10.2023
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	3997/1 - část
Cca výměra (ha):	0,1
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SM (smíšené obytné městské)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - jde o území nepodstatného rozsahu, které navazuje na zastavitelnou plochu - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezení nových zastavitelných ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8

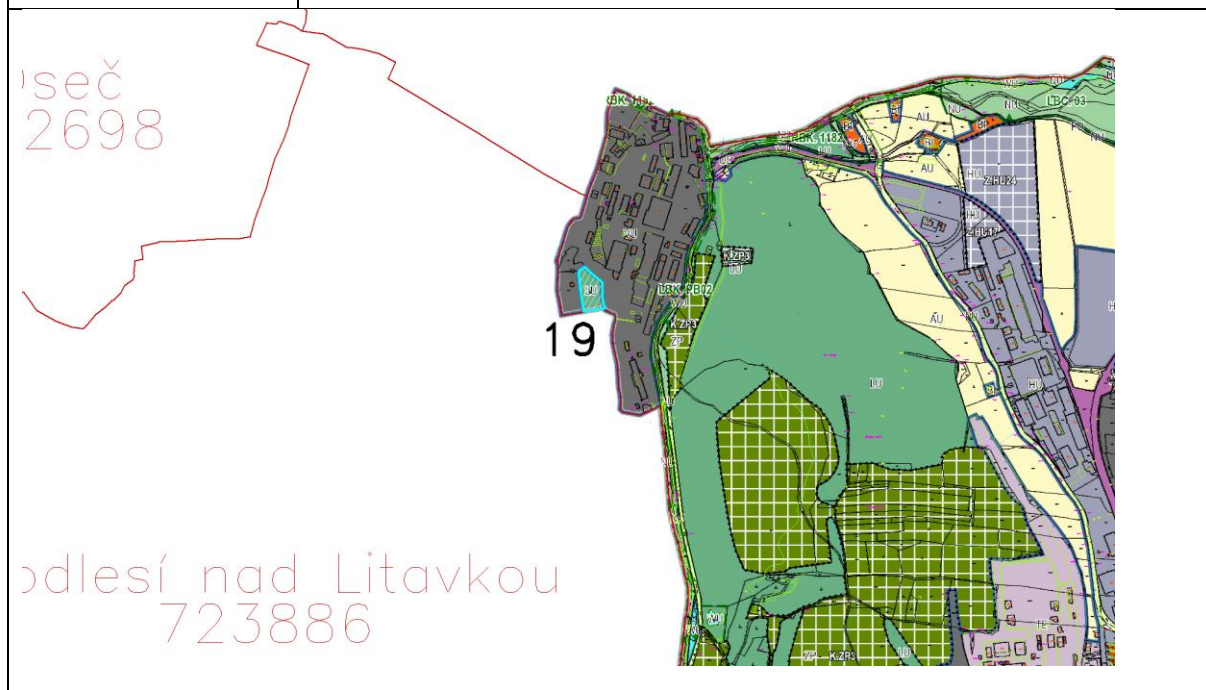


Hlavní výkres

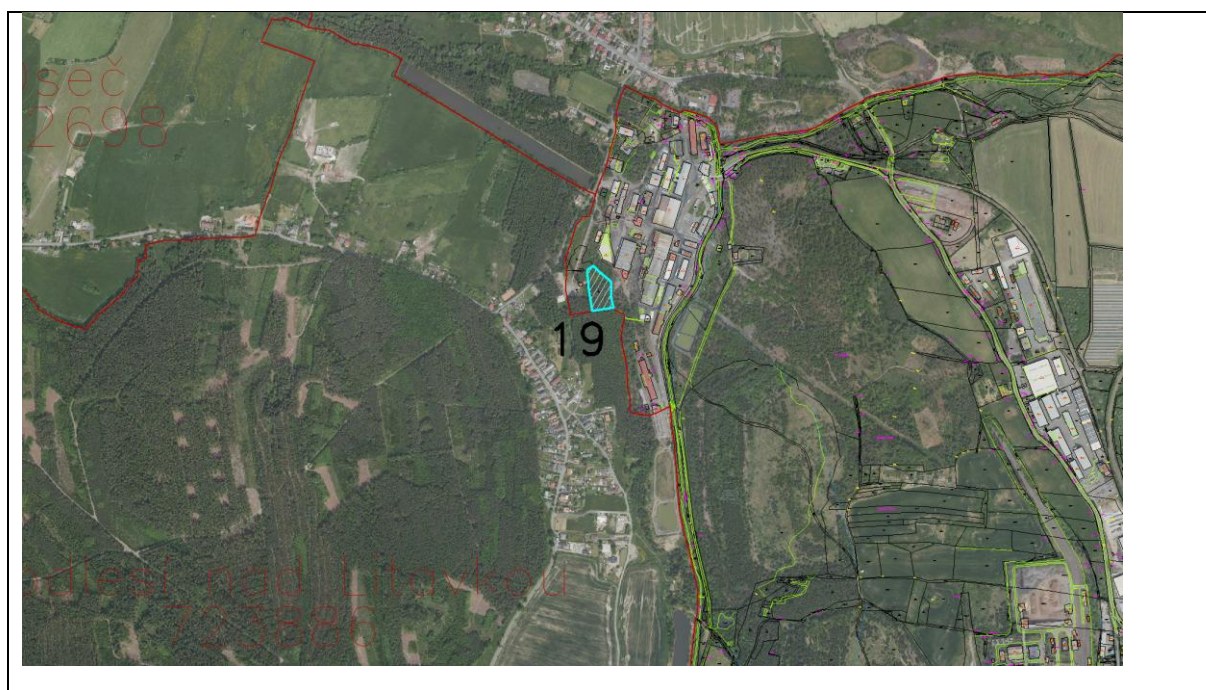


Ortofoto

Číslo podnětu:	19
Podnět uplatnil:	Kovohutě nástupnická a. s., Příbram
Datum uplatnění:	15.07.2024
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	3422
Cca výměra (ha):	0,5
Stávající stav:	LU (lesní všeobecné)
Návrh změny:	VU (výroba všeobecná)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - jde o připočený pozemek ke stávajícímu areálu kovohutí; tento pozemek je evidován jako PUPFL

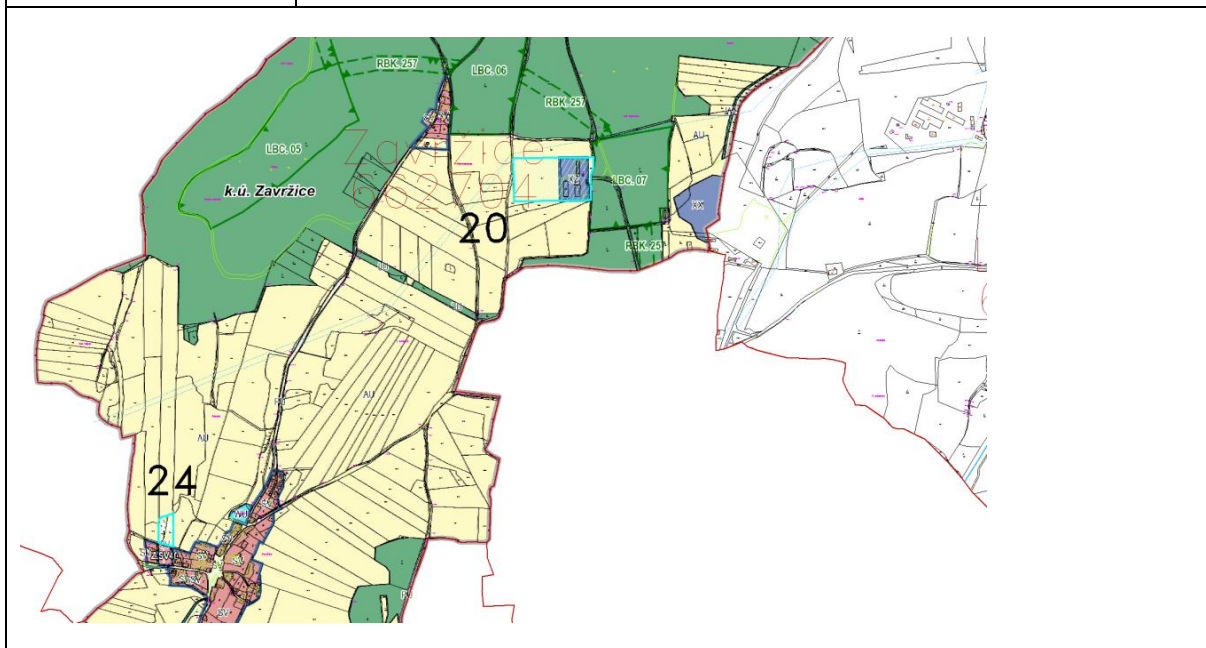


Hlavní výkres

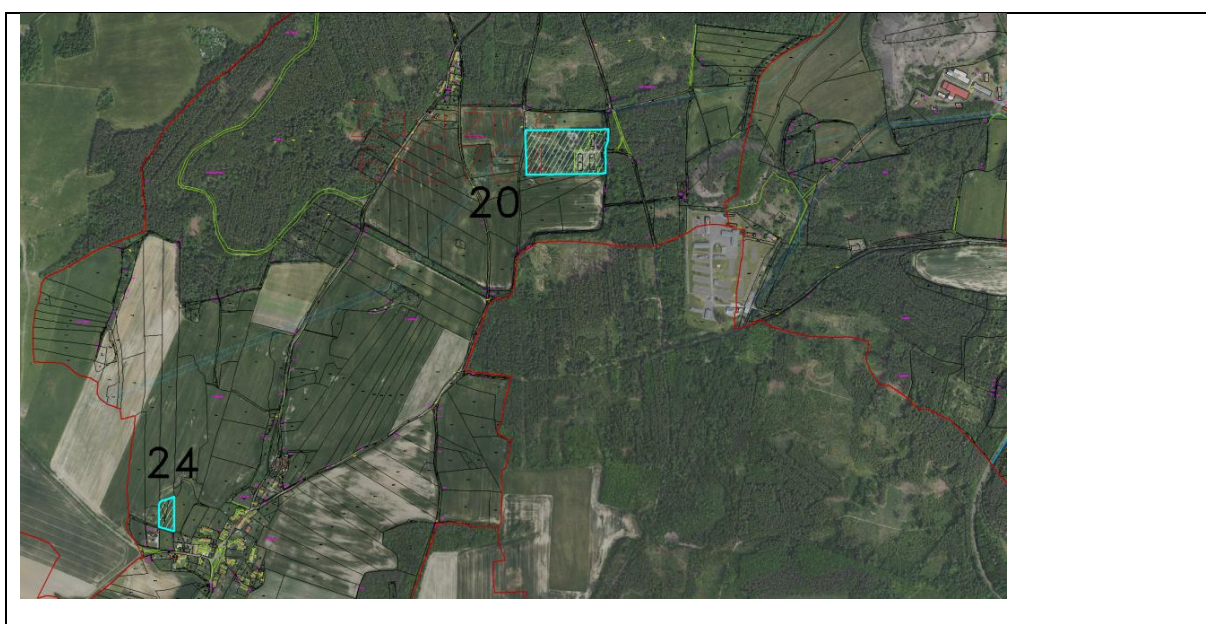


Ortofoto

Číslo podnětu:	20
Podnět uplatnil:	xxx zastupující C.P.D.C. Property management, a. s.
Datum uplatnění:	03.09.2024
Katastrální území:	Zavržice
Číslo pozemků:	169/1, 169/2, 169/3, 169/4, 169/5, 169/6, 169/7
Cca výměra (ha):	2,7
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) a XZ (specifické zvláštního určení - bezpečnost a obrana)
Návrh změny:	RI (rekreace individuální)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - absence dopravního napojení - absence technické infrastruktury - prohloubení fragmentace krajiny

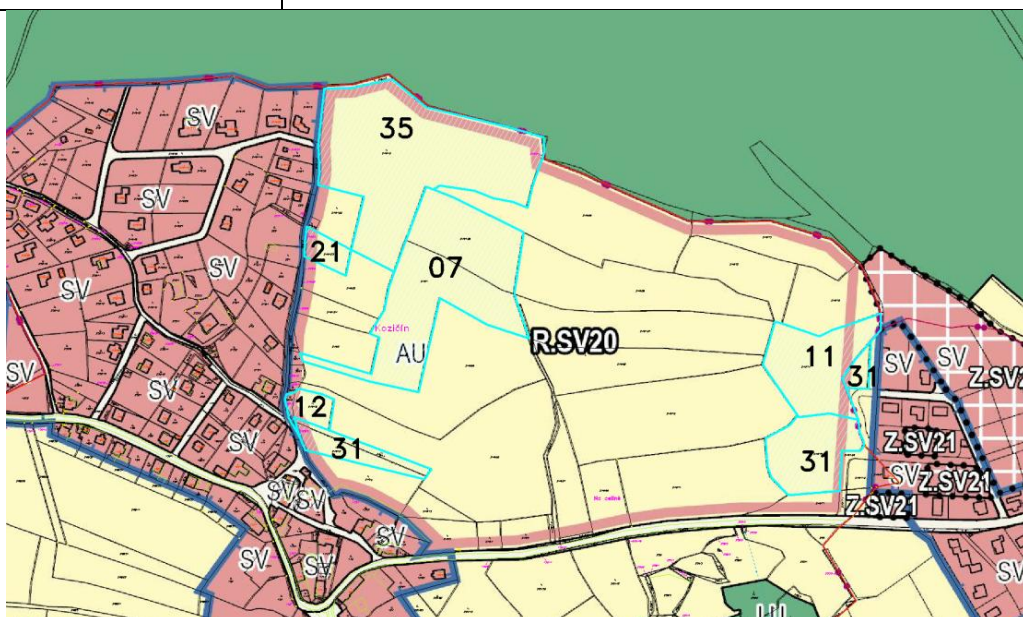


Hlavní výkres

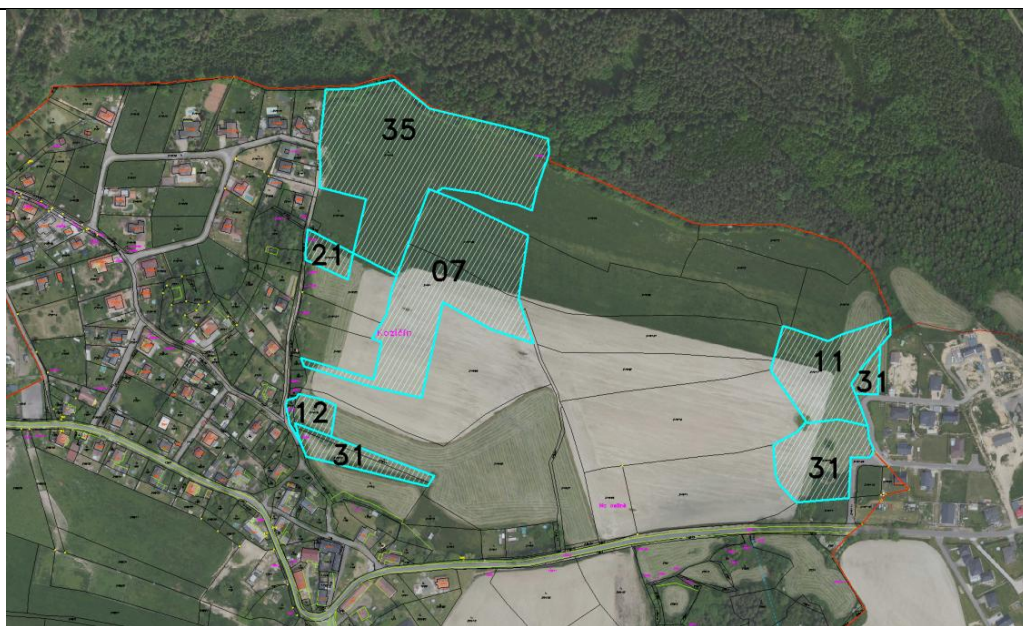


Ortofoto

Číslo podnětu:	21
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	31.10.2024
Katastrální území:	Kozičín
Číslo pozemků:	249/123
Cca výměra (ha):	0,15
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV20
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - fragmentace zástavby - nežádoucí efekt slučování sídel (Lazec – Kozičín) - absence vazby na zastavěné území - nedostupnost infrastruktury - dostatek vhodnějších ploch

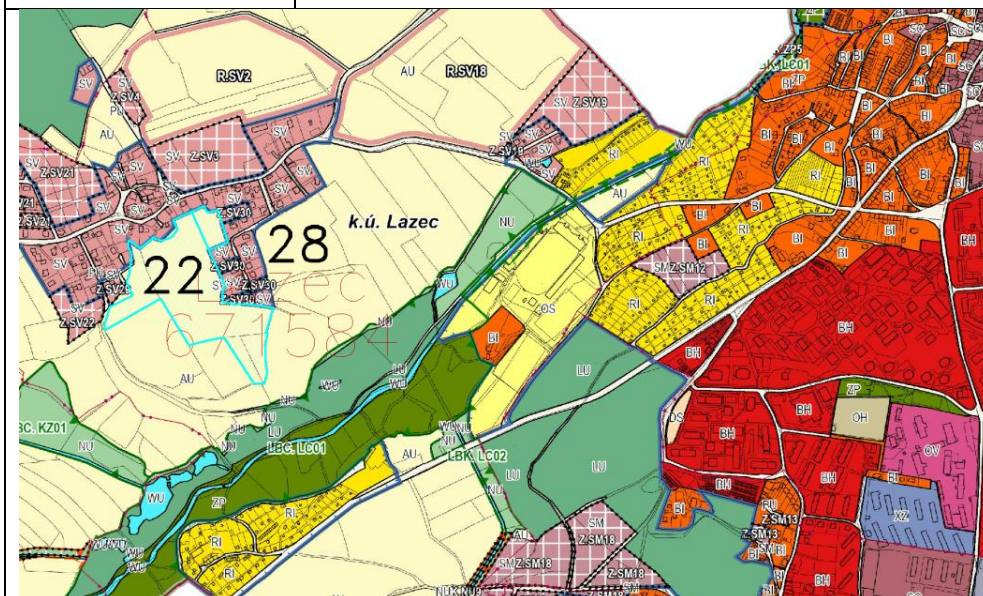


Hlavní výkres

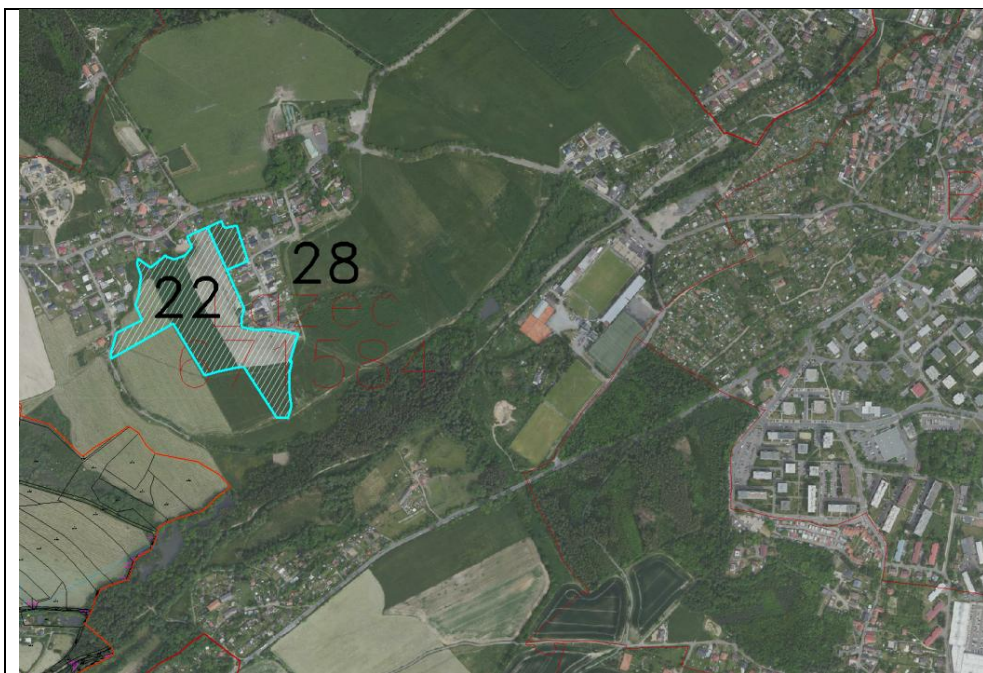


Ortofoto

Číslo podnětu:	22
Podnět uplatnil:	Xxx Xxx xxx ZD Bohutín, Vysoká Pec 18, 262 41 Bohutín
Datum uplatnění:	14.01.2025
Katastrální území:	Lazec
Číslo pozemků:	734/4, 734/23, 734/22, 734/1(část), 144/2, 153/2, 151/2
Cca výměra (ha):	5,7
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - neúměrně rozsáhlé a nekompaktní území v městské části, kde ve stávajícím ÚP existuje dostatek vhodnějších dosud nevyčerpaných zastavitelných ploch



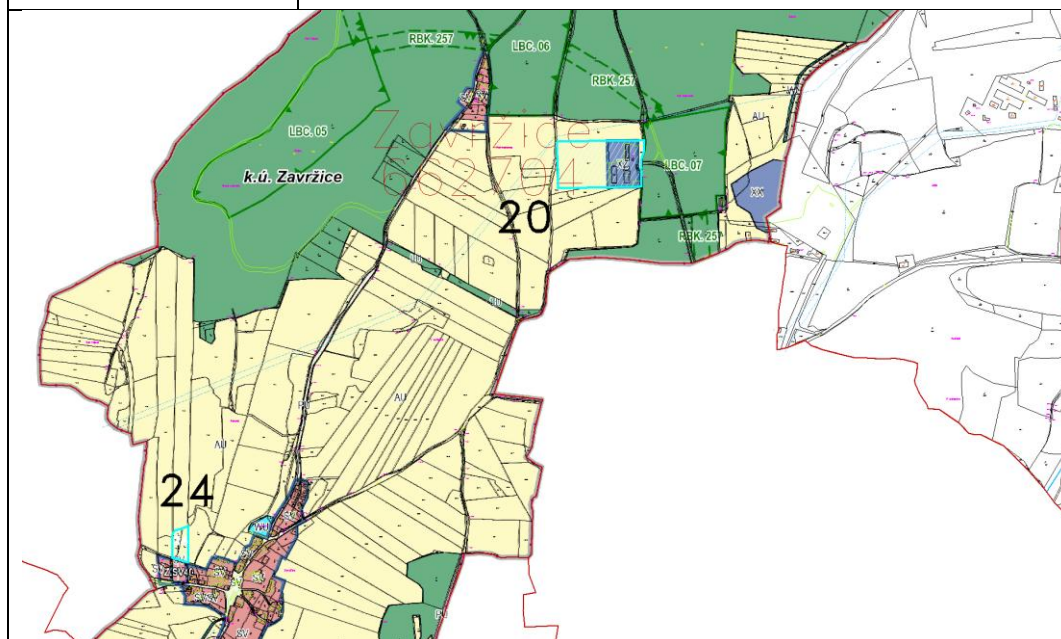
Hlavní výkres



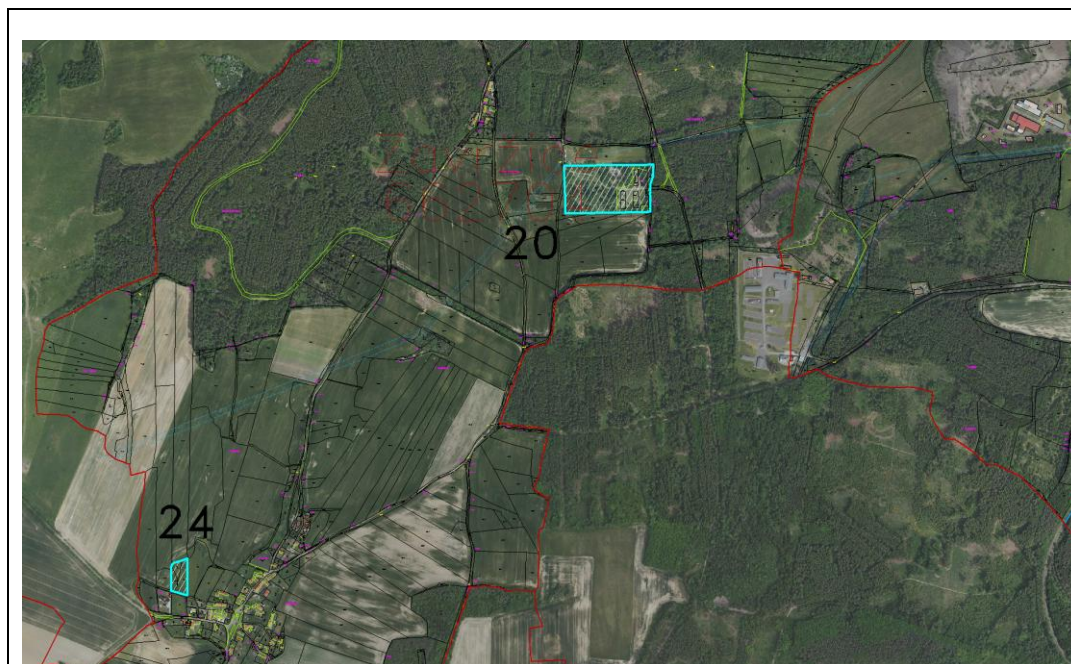
Ortofoto

Číslo podnětu:	23
NEOBSAZENO	

Číslo podnětu:	24
Podnět uplatnil:	xxx zastupující xxx
Datum uplatnění:	04.04.2025
Katastrální území:	Zavržice
Číslo pozemků:	112, 111/1, 113/13
Cca výměra (ha):	0,33
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - nevhodný tvar – výběžek do nezastavěného území - přirozená hranice konce zástavby tvořena silnicí

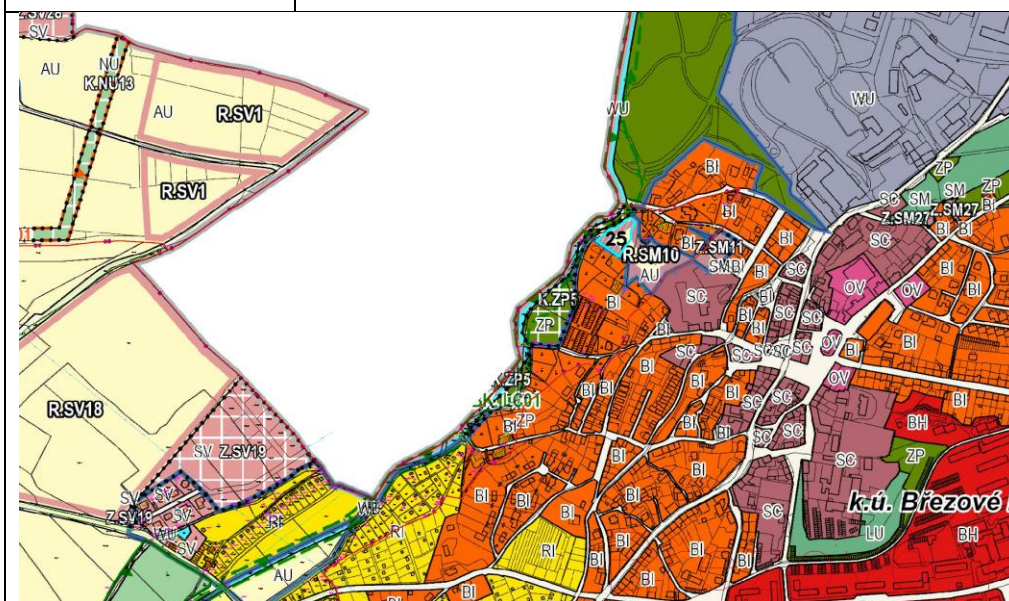


Hlavní výkres

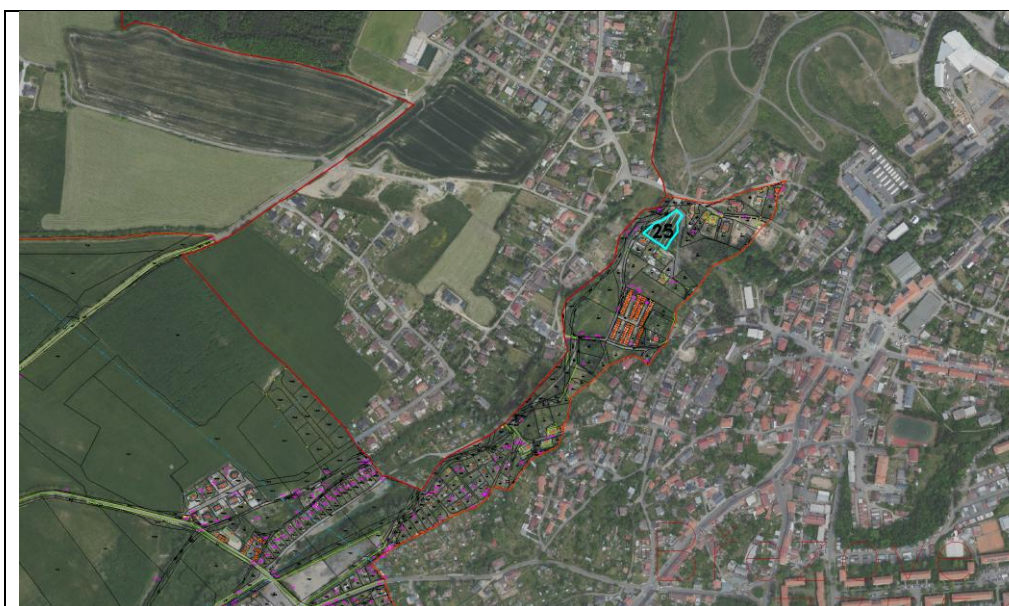


Ortofoto

Číslo podnětu:	25
Podnět uplatnil:	Xxx xxx
Datum uplatnění:	19.05.2025
Katastrální území:	Lazec
Číslo pozemků:	704/1
Cca výměra (ha):	0,2
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SM10
Návrh změny:	BI (bydlení individuální)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - vazba na zastavěné území - jde de facto o proluku - dostupná infrastruktura (doprava, kanalizace) - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezování zastavitelných nových ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8

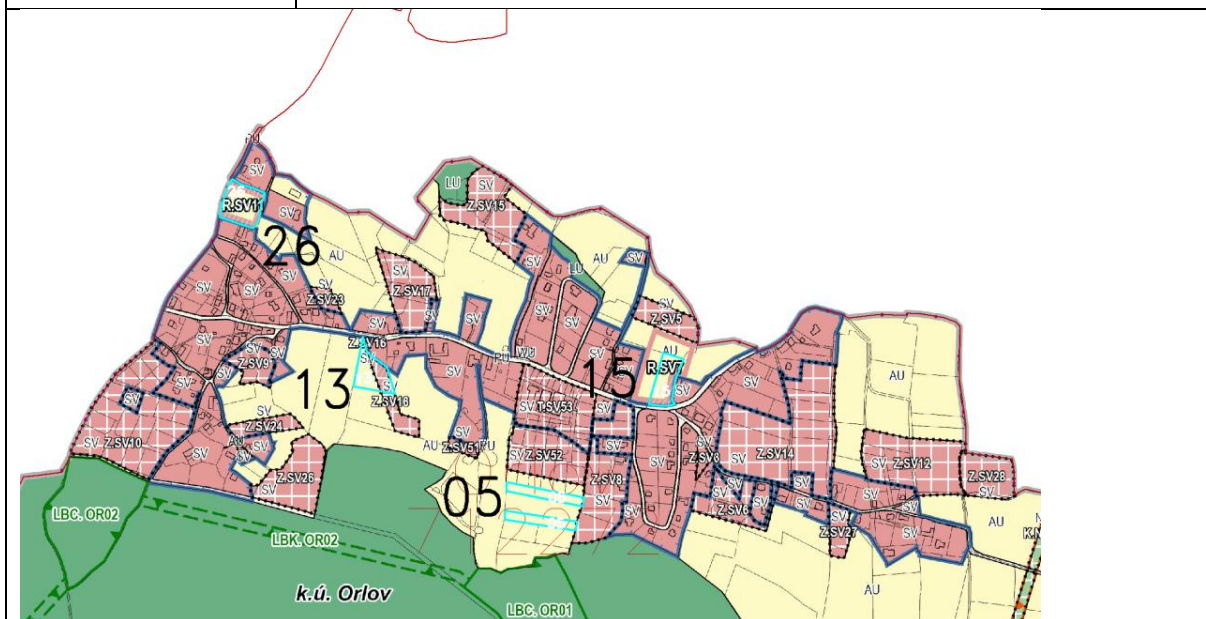


Hlavní výkres

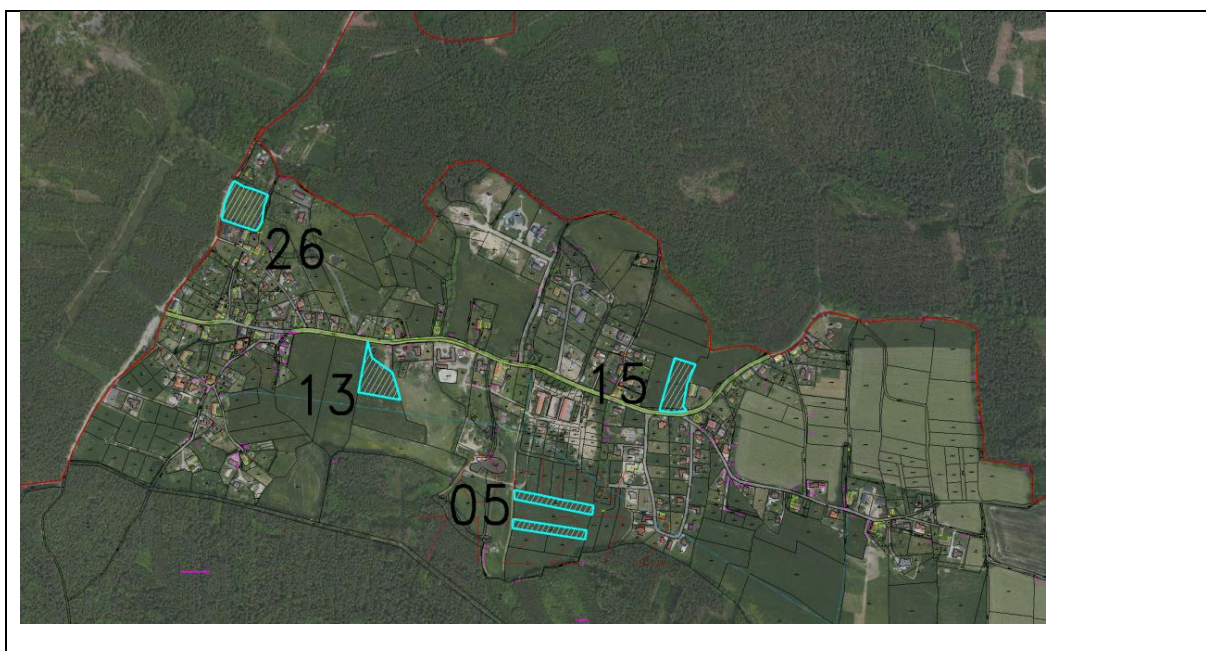


Ortofoto

Číslo podnětu:	26
Podnět uplatnil:	xxx zastupující xxx
Datum uplatnění:	13.06.2025
Katastrální území:	Orlov
Číslo pozemků:	141
Cca výměra (ha):	0,62
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV11
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - v Orlově již dnes příliš mnoho ploch – nekapacitní komunikace, vysoká dopravní zátěž - potřeba rozvolnění zástavby (opačný trend – zahušťování) - dostatek vhodnějších ploch

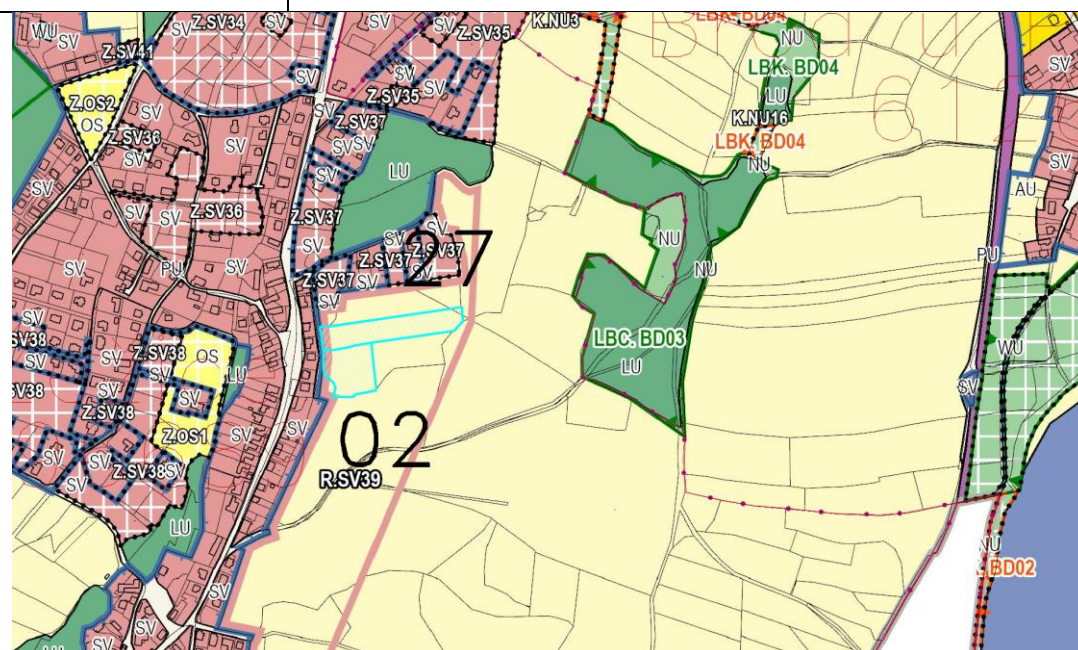


Hlavní výkres



Ortofoto

Číslo podnětu:	27
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	09.07.2025
Katastrální území:	Žežice
Číslo pozemků:	350/27, 350/28, 350/40, 349/18
Cca výměra (ha):	0,72
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV39
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Vyhoveno v částečném rozsahu, tj. v rozsahu 1 parcely (cca 1000 m ²) v kontaktu se zastavěným územím. Bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezování nových zastavitelných ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8

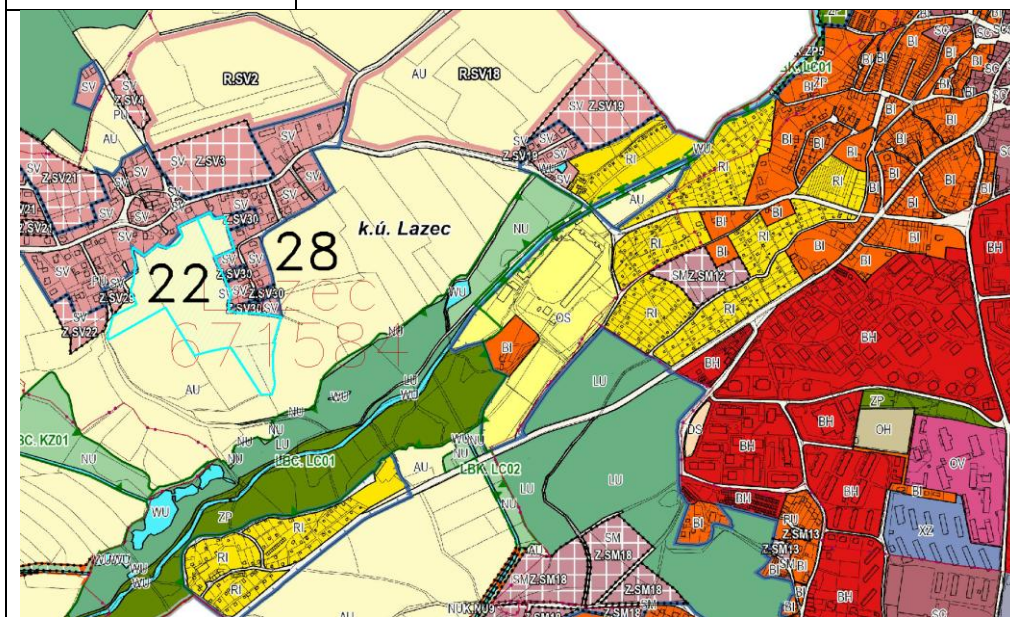


Hlavní výkres

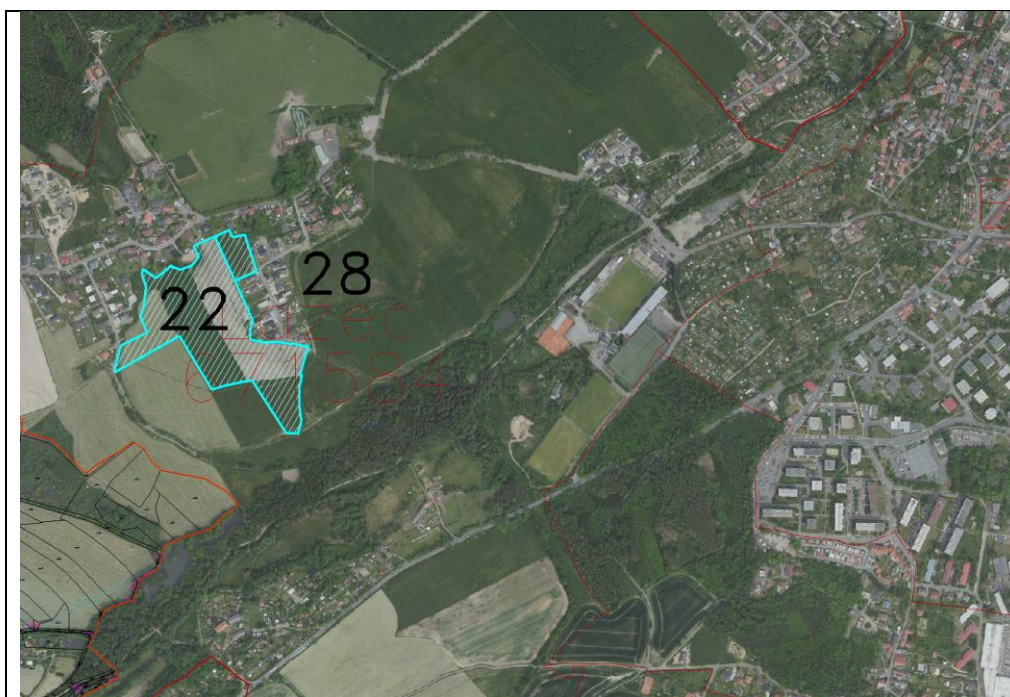


Ortofoto

Číslo podnětu:	28
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	05.09.2025
Katastrální území:	Lazec
Číslo pozemků:	734/15
Cca výměra (ha):	0,45
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné)
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 - návaznost na zastavěné území (de facto vyplnění proluky) - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezování nových zastavitelných ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8

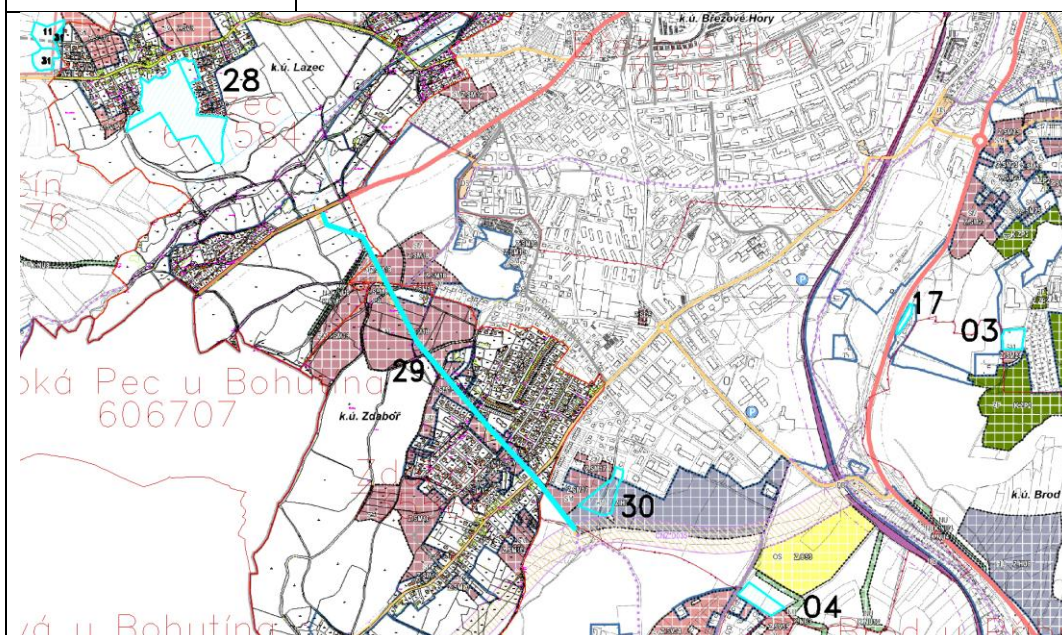


Hlavní výkres

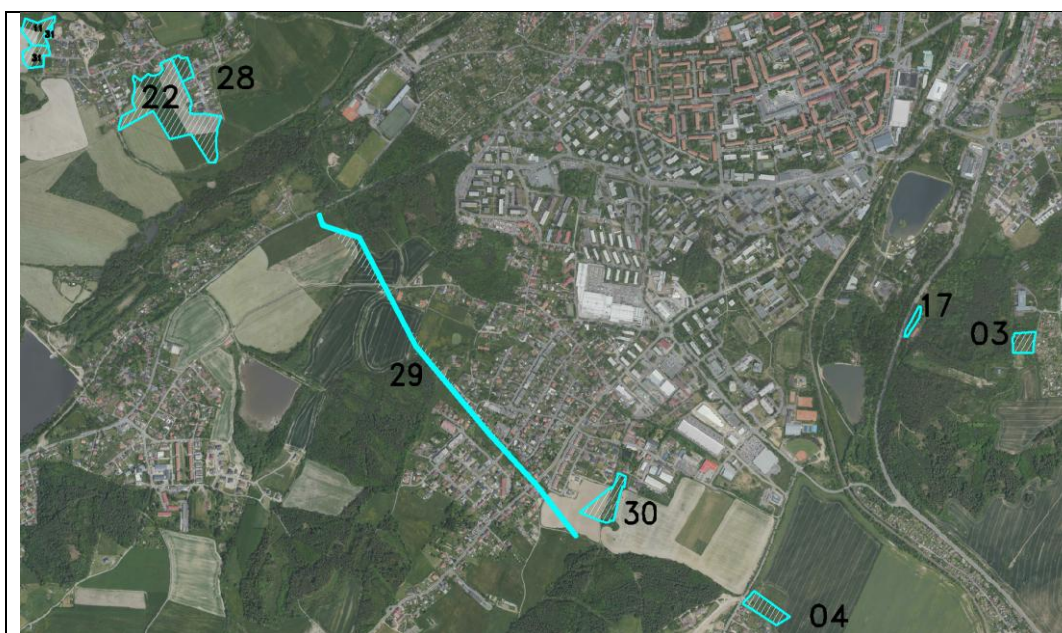


Ortofoto

Číslo podnětu:	29
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	31.10.2025
Katastrální území:	Zdaboř, Lazec
Předmět:	Vypuštění komunikační propojky Zdabořská - Rožmitálská
Vyhodnocení:	Zamítnuto - komunikační propojka má své opodstatnění – propojení dvou významných komunikací, odvedení dopravy ze zastavitelných ploch Z.SM18, Z.SM15 - potřebnost potvrzena Generelem dopravy města Příbram (Haskoning DHV Czech Republic, 04/2020)

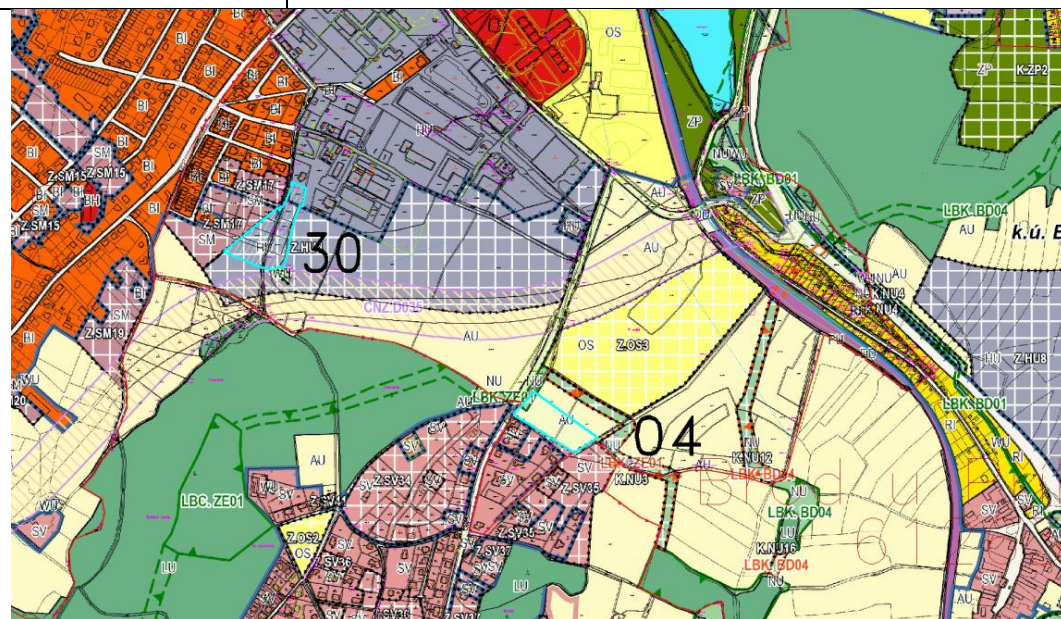


Výkres dopravní infrastruktury

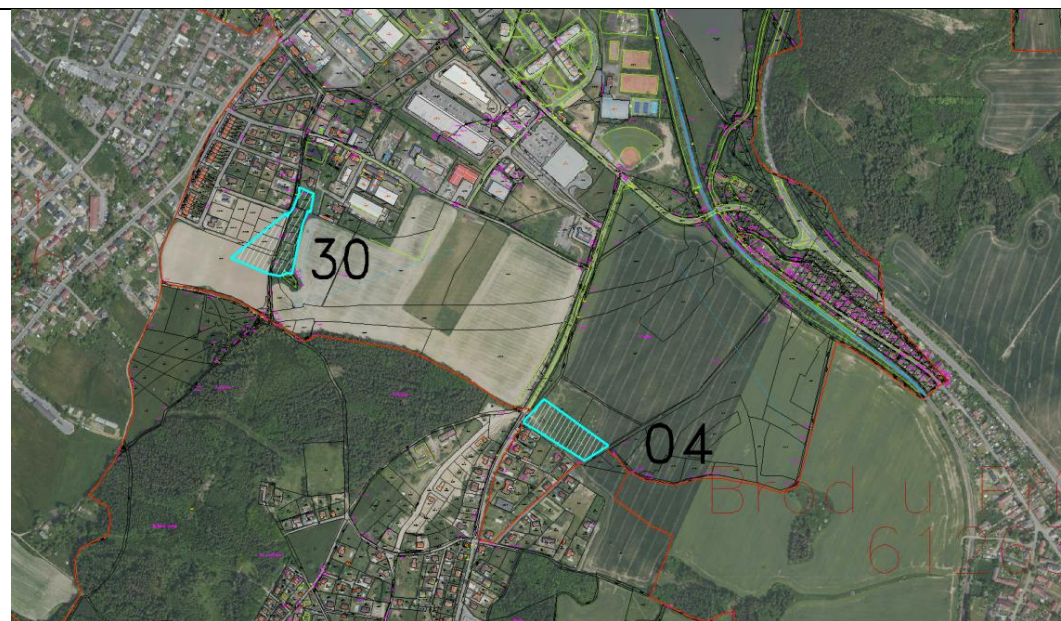


Ortofoto

Číslo podnětu:	30
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	14.11.2025
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4326/24, 4330/5, 4330/12,/13,/14,/15,/32, 4337/1, /168,/178,/181,/182
Cca výměra (ha):	1,26
Stávající stav:	Z.HU4 (výroba nerušící)
Návrh změny:	Z.SM17 (plochy pro bydlení) Dále změna prostorového regulativu max. podlažnosti ze stávajících 4N+P na 2N+P
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - mění se funkční využití a prostorová regulace v rámci stávající zastavitelné plochy - bez významného vlivu na koncepci, bez navýšení zastavitelných ploch

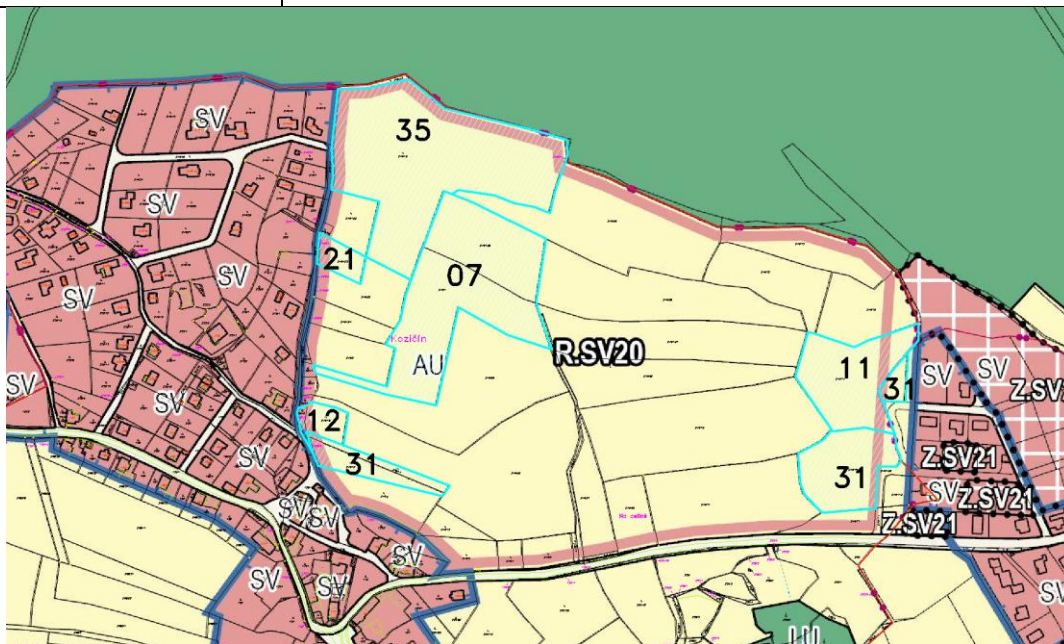


Hlavní výkres

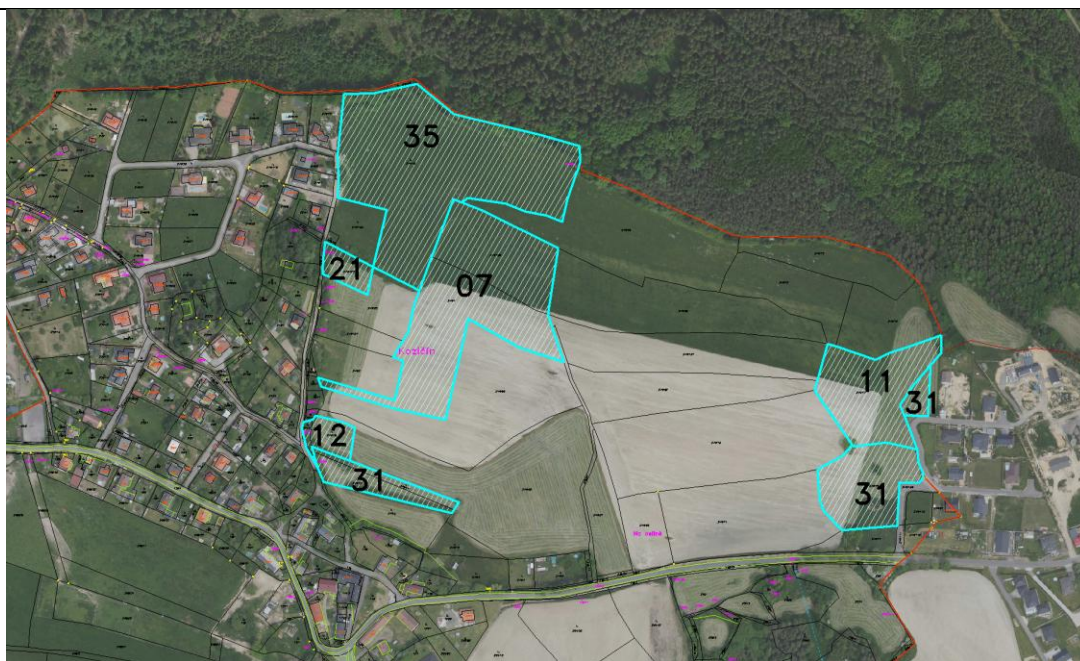


Ortofoto

Číslo podnětu:	31
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	27.11.2025
Katastrální území:	Lazec, Kozičín
Číslo pozemků:	249/12, 249/17, 249/75 Kozičín a 732/26 Lazec
Cca výměra (ha):	1,03
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV20
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - nekompaktní tvar - nežádoucí efekt slučování sídel (Lazec – Kozičín) - dostatek vhodnějších ploch

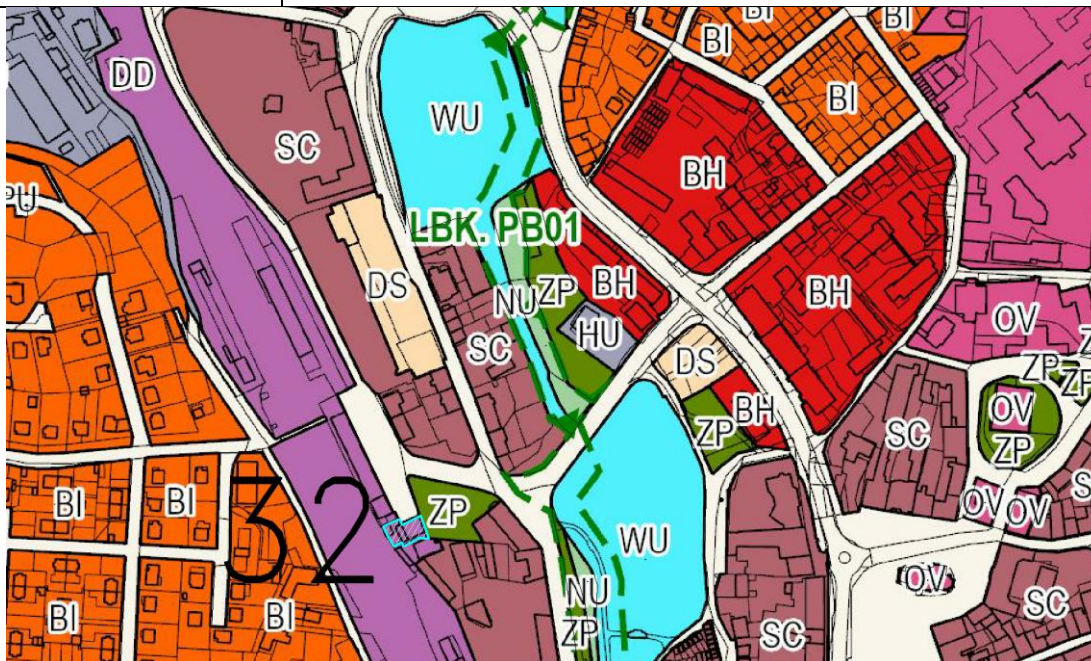


Hlavní výkres



Ortofoto

Číslo podnětu:	32
Podnět uplatnil:	xxx
Datum uplatnění:	15.12.2025
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	2772/1, 2772/3, 2772/4
Cca výměra (ha):	0,05
Stávající stav:	DD (plochy dopravy drážní)
Návrh změny:	SC (plochy smíšené centrální)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - změna funkčního využití v rámci zastavěného území - bez vlivu na celkovou koncepci

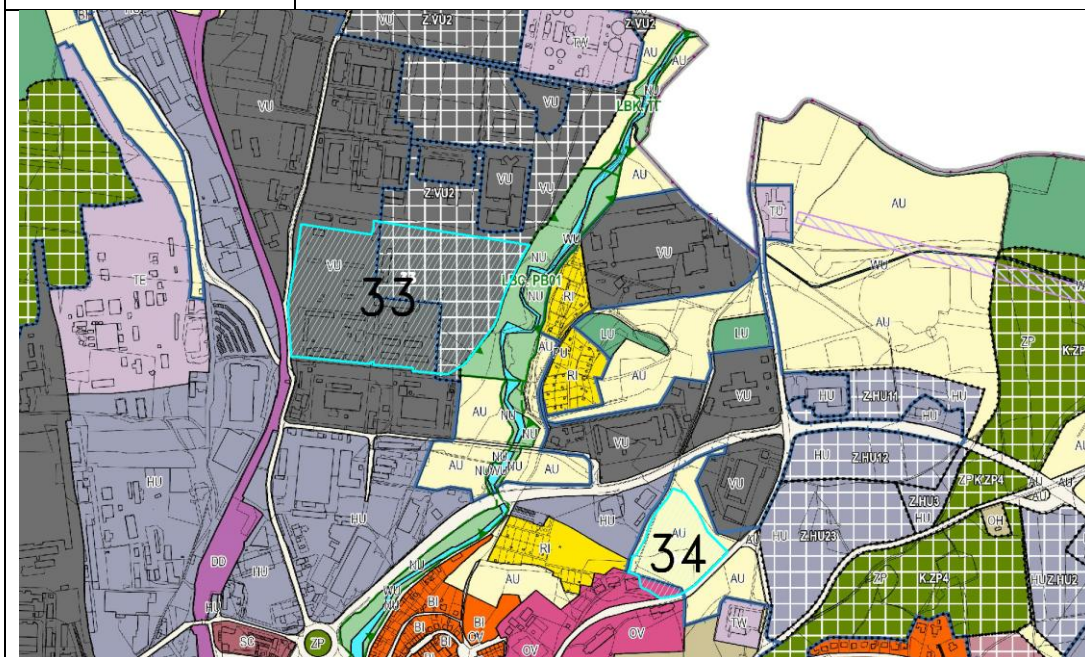


Hlavní výkres

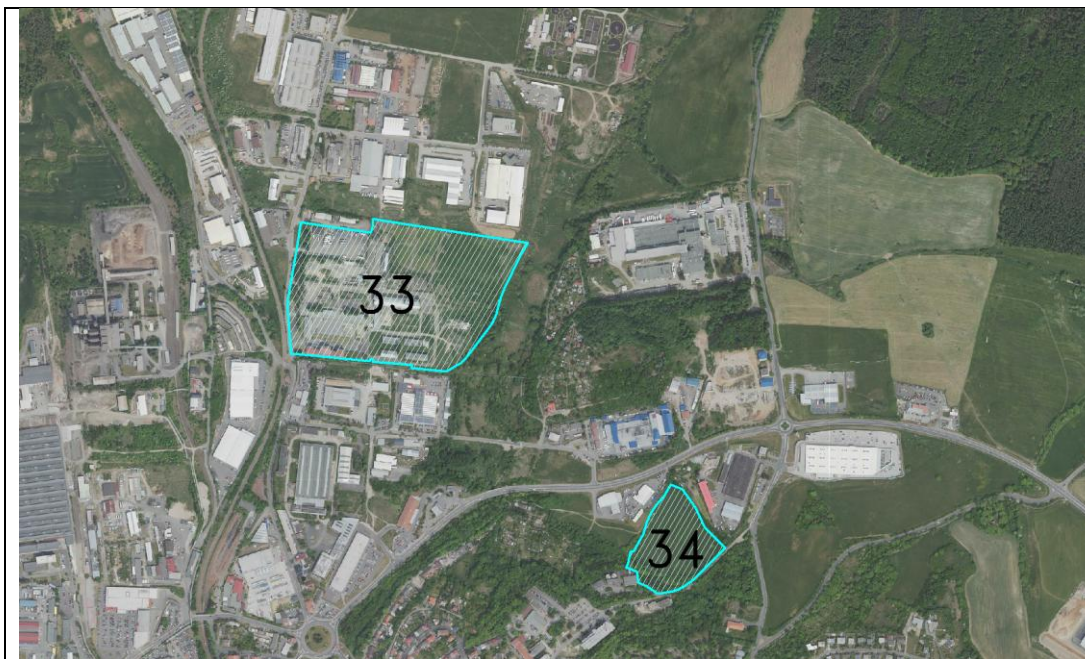


Ortofoto

Číslo podnětu:	33
Podnět uplatnil:	Balonka Příbram, s. r. o., Žižkova 708, 261 01 Příbram II
Datum uplatnění:	22.12.2025
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	3102/1, 3108, 9606, a další
Cca výměra (ha):	13,6
Stávající stav:	VU (výroba všeobecná)
Návrh změny:	HU (smíšené výrobní všeobecné), max. 30% hrubé užitné plochy pro bydlení v bytových domech
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - jde o dílčí – nikoliv zásadní - úpravu funkčního využití ve stávajícím zastavěném území a zastavitelné ploše - není navyšována výměra zastavitelných ploch

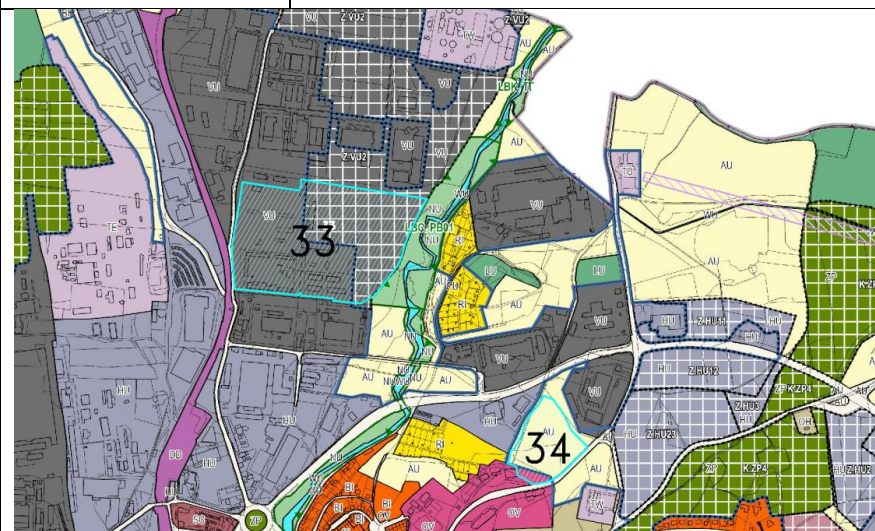


Hlavní výkres



Ortofoto

Číslo podnětu:	34
Podnět uplatnil:	xxx zastupující xxx xxx xxx
Datum uplatnění:	30.12.2025
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	947/19, 947/20, 947/1, 947/26, 3619/1, 3619/6
Cca výměra (ha):	2,9
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) - část, OV (občanské vybavení veřejné) - část
Návrh změny:	SM (smíšené obytné městské)
Vyhodnocení:	Vyhověno s podmínkami: 1/ v rámci daného území bude rezervována plocha pro veřejné parkoviště 2/ v rámci daného území bude rezervována plocha pro rozšíření profilu stávající komunikace Gen. R. Tesaříka - návaznost na zastavěné území - jde de facto o proluku - nelze prokázat potřeba navyšování, resp. vymezení nových zastavitelných ploch – bude kompenzováno zrušením zastavitelnosti plochy ZHU.8

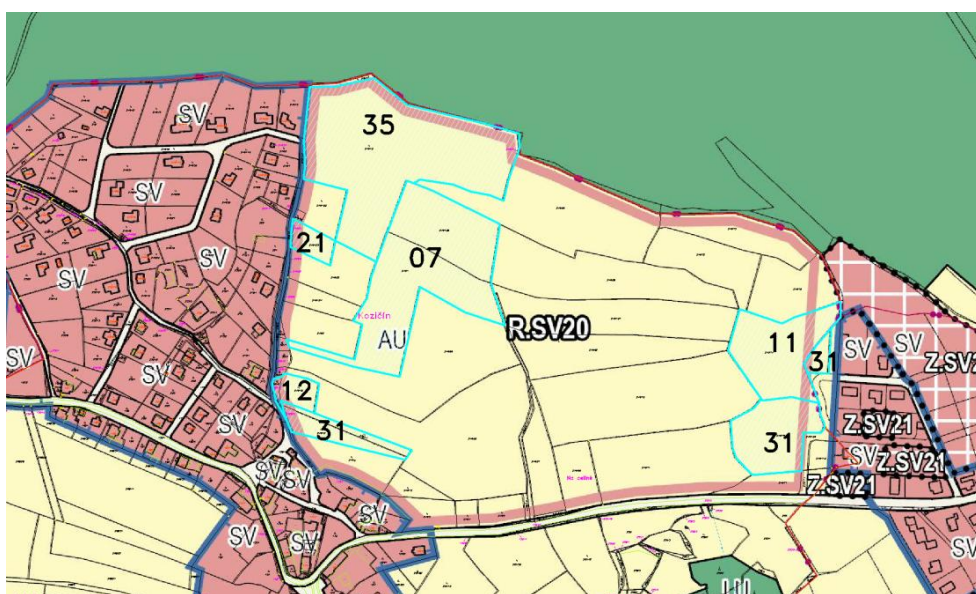


Hlavní výkres

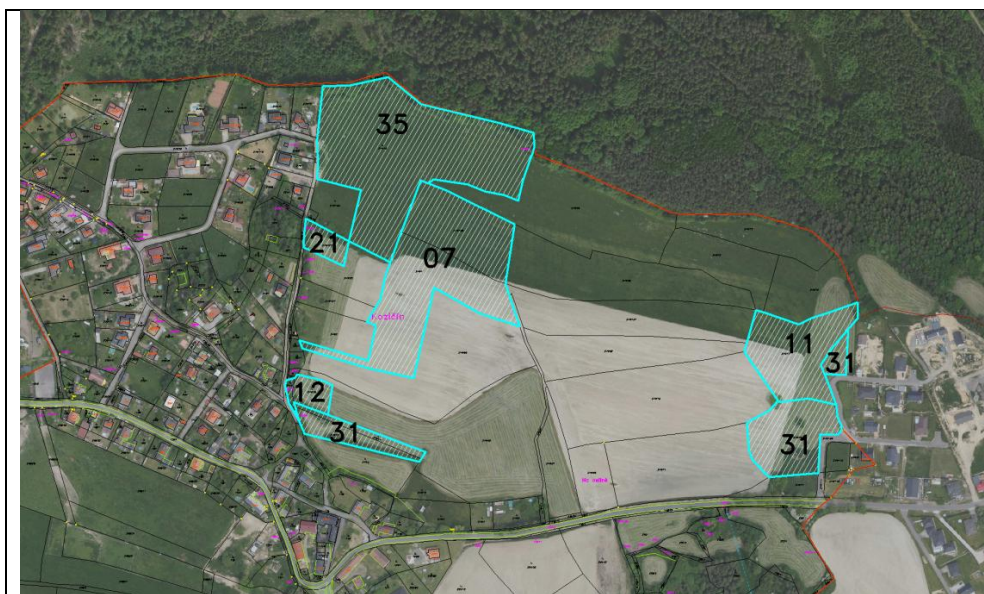


Ortofoto

Číslo podnětu:	35
Podnět uplatnil:	xxx zastupující xxx
Datum uplatnění:	31.12.2025
Katastrální území:	Kozičín
Číslo pozemků:	249/16
Cca výměra (ha):	2,56
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV20
Návrh změny:	SV (smíšené obytné venkovské)
Vyhodnocení:	Zamítnuto - nekompaktní tvar - fragmentace zástavby - nežádoucí efekt slučování sídel (Lazec – Kozičín) - nedostupnost infrastruktury - dostatek vhodnějších ploch



Hlavní výkres

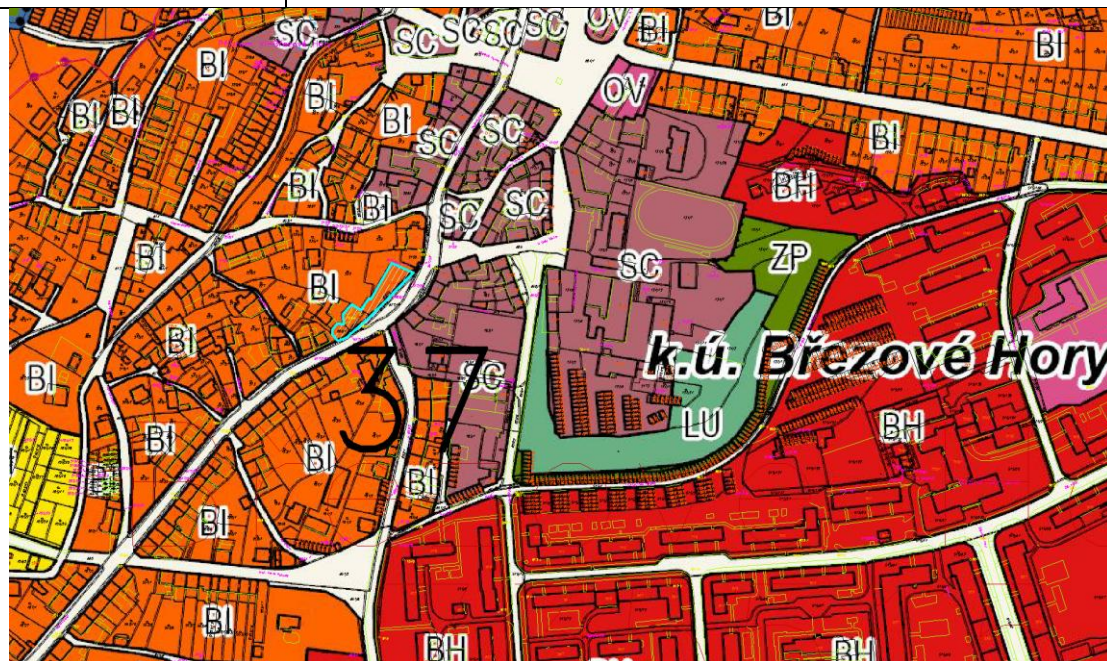


Ortofoto

Číslo podnětu:	36
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: MěÚ Příbram, Stavební úřad a územní plánování, odd. územního plánování – pořizovatel
Obsah podnětu:	Změna č. 5 ÚP prověří zanesení prvků RP (§ 82 odst. 3 stavebního zákona) do území, kde dnes existují RP Sázky – Barandov a RP Sázky Žežice. Tzn. Tyto dva stávající regulační plány budou nahrazeny prvky regulačního plánu v územním plánu. Požadavky na zpracování změny ÚP s prvky RP: Prvky RP budou zpřesňovat a rozvíjet koncepci ÚP (nebudou ji měnit) a budou stanoveny pro lokality, kde ve stávajícím stavu platí regulační plány Sázky – Barandov a Žežice. Prvky RP budou řešit zejména následující okruhy problematik: <u>Urbanistická koncepce</u> - stanovení uličních čar (oddělení soukromého a veřejného prostoru) - stanovení stavebních čar - doporučené (nezávazné) vymezení jednotlivých stavebních pozemků a jejich uspořádání <u>Prostorové a funkční regulativy</u> - stanovení maximální výšky zástavby a počtu nadzemních podlaží, - určení intenzity využití pozemků (maximální zastavitelnost, min podíl zeleně) - vymezení přípustného charakteru zástavby <u>Dopravní infrastruktura</u> - vymezení tras a parametrů místních komunikací a jejich uspořádání - řešení pěší a cyklistické dopravy - řešení parkování a odstavování vozidel. <u>Technická infrastruktura</u> - koncepce napojení na technickou infrastrukturu - řešení hospodaření s dešťovými vodami - podmínky pro umístění technických zařízení <u>Veřejná prostranství a zeleň</u> - vymezení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně - stanovení základních podmínek jejich prostorového uspořádání - ochranu stávajících krajinných a přírodních prvků <u>Požadavky na uspořádání prvků RP v ÚP</u> - ÚP bude pro vybrané lokality obsahovat samostatné výkresy s prvky RP v měřítku 1 : 2 000 - regulativy, obsahující prvky RP, budou uvedeny v textové části ÚP, v kapitole F/ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a budou odlišeny tak, aby bylo zřejmé, že jde o podrobnost RP
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP RP byly pořízeny v době platnosti stavebního zákona č. 50/1976 Sb. a vycházely z územně plánovací dokumentace, která byla platná v době jejich pořizování (2003–2006). Od té doby došlo k výrazným změnám právních předpisů, standardů urbanistického rozvoje i potřeb města (např.

	zohlednění dlouhodobých trendů ve výstavbě, dopravě apod.). Regulativy tak nezohledňují současné urbanistické požadavky. Udržování a případná změna RP by znamenaly neúměrné náklady. Navíc platnost uvedených RP je ze zákona ohraničena datem 31.12.2028 (§ 322 odst. 1 stavebního zákona). Regulace obsažené v dosud platných RP jsou v mnoha aspektech v rozporu nebo duplicitní s pravidly ÚP. Dochází tak ke zmatečnosti nejednoznačnosti a ke zbytečným komplikacím. Pořízení změny ÚP, která do ÚP pro vybrané lokality zanesou prvky RP umožňuje stanovit podrobnější podmínky využití vybraných lokalit přímo v rámci ÚP bez nutnosti pořizovat samostatný RP, což je jednodušší, levnější (efektivnější) a pro správní orgány i stavebníky přehlednější.
--	---

Číslo podnětu:	37
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: Bc. Vladimír Karpíšek, místostarosta města po projednání s městským architektem Ing. arch. Josefem Tlustým
Katastrální území:	Březové Hory
Číslo pozemků:	st. 309/5, st. 309/3, st. 309/2, st. 311, 606/1 (vlastník město Příbram)
Cca výměra (ha):	0,1
Stávající stav:	Bydlení individuální (BI)
Návrh změny:	Doprava silniční (DS) - parkování
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - příspěvek k řešení parkování ve městě Příbram

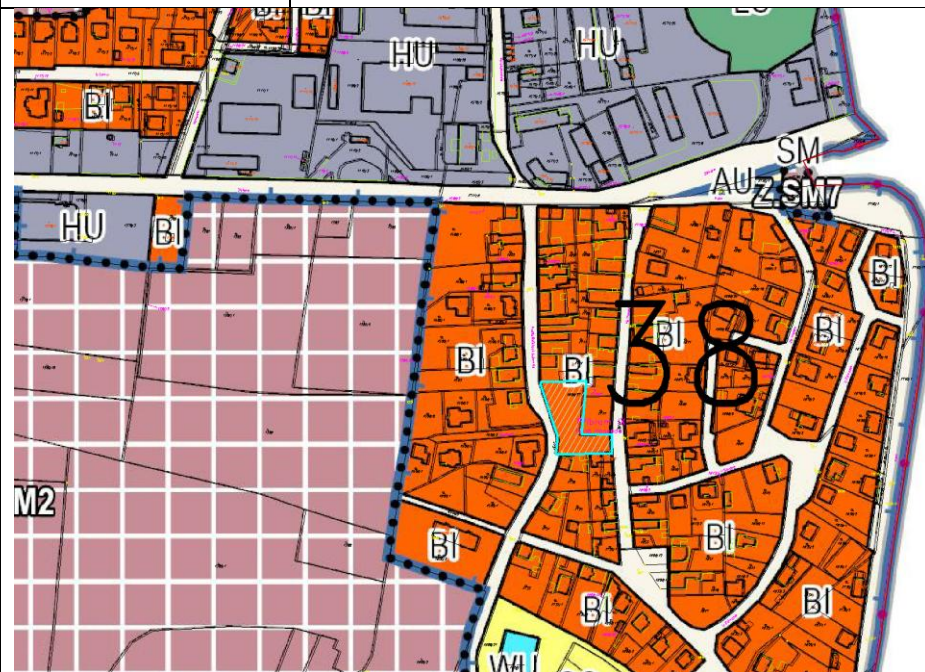


Hlavní výkres



Ortofoto

Číslo podnětu:	38
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: Miroslav Peterka, místostarosta města na základě požadavku osadního výboru Nová Hospoda
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4606/27 (vlastník město Příbram)
Cca výměra (ha):	0,17
Stávající stav:	BI (bydlení individuální)
Návrh změny:	PU (veřejná prostranství všeobecná)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - de facto potvrzení reálného stávajícího stavu

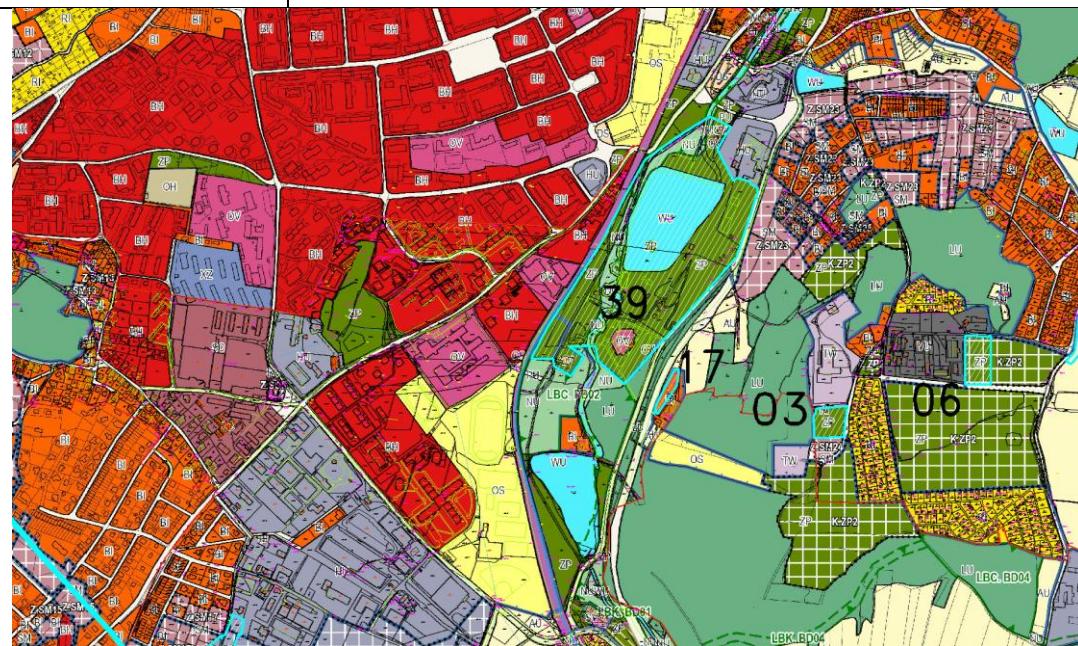


Hlavní výkres

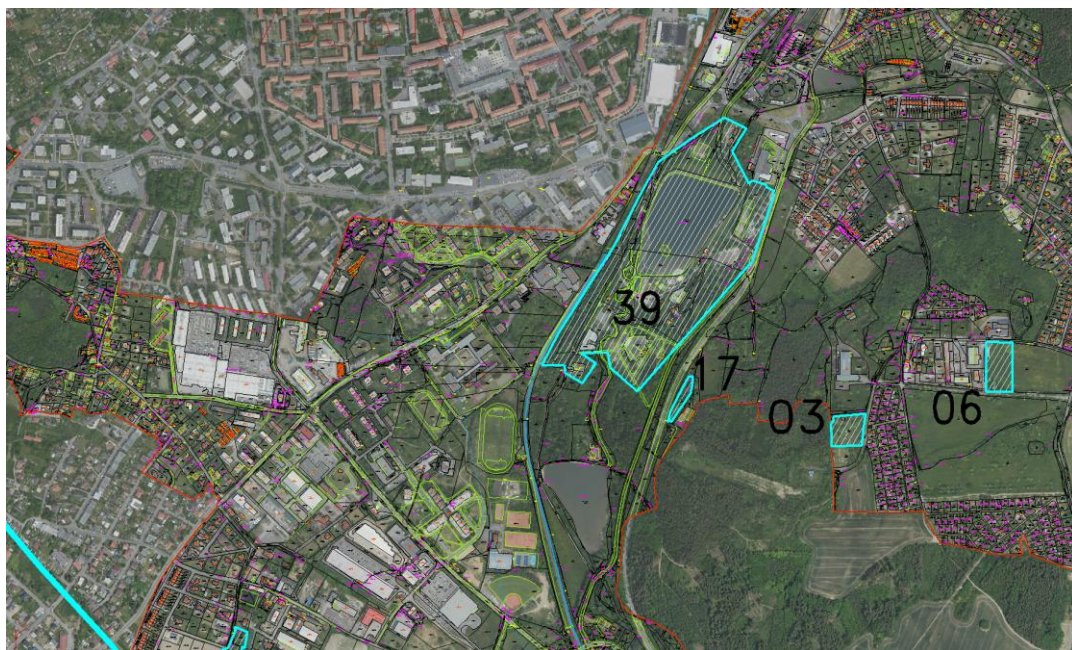


Ortofoto

Číslo podnětu:	39
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: MěÚ Příbram, Stavební úřad a územní plánování, odd. územního plánování – pořizovatel
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	2270/2, 4213/2 a další
Cca výměra (ha):	18 (nutno odečíst samotnou výměru vodní plochy Nový rybník)
Stávající stav:	ZP (zeleň parková a parkově upravená)
Návrh změny:	lépe vydefinovat funkční využití tak, aby odpovídalo skutečnosti (určitá forma občanského vybavení, příp. rekreace)
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - jde de facto o výstižnější zachycení stávajícího stavu

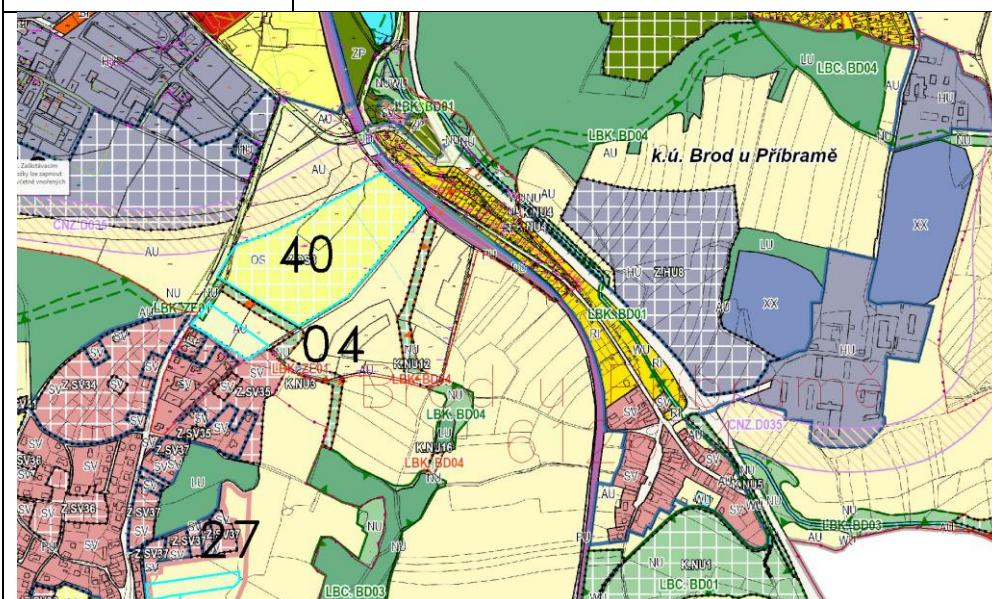


Hlavní výkres

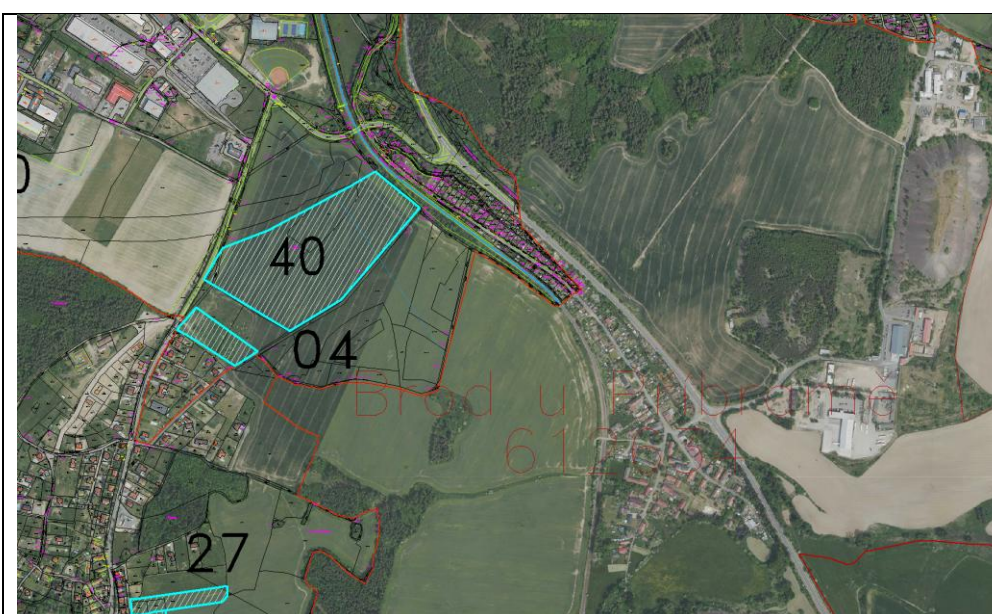


Ortofoto

Číslo podnětu:	40
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: Výbor města Příbram pro územní plánování
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	4268/1, 4270
Cca výměra (ha):	7,8 ha
Stávající stav:	Z.OS3
Návrh změny:	Výbor pro ÚP dne 26.03.2025 přijal toto usnesení: Výbor navrhuje, aby se za „znehodnocené“ pozemky města Příbram na Fantově louce o celkové výměře 53 660 m ² provedla v budoucnu změna Územního plánu Příbram v lokalitě SR3 pod Žežicemi na zastavitelnou plochu pro bytovou výstavbu.
Vyhodnocení:	Zamítnuto - po diskusi převážila ta základní skutečnost, že uvedená změna by šla proti samotnému smyslu realizace obchvatu, tj. odvedení dopravní zátěže od bydlení



Hlavní výkres

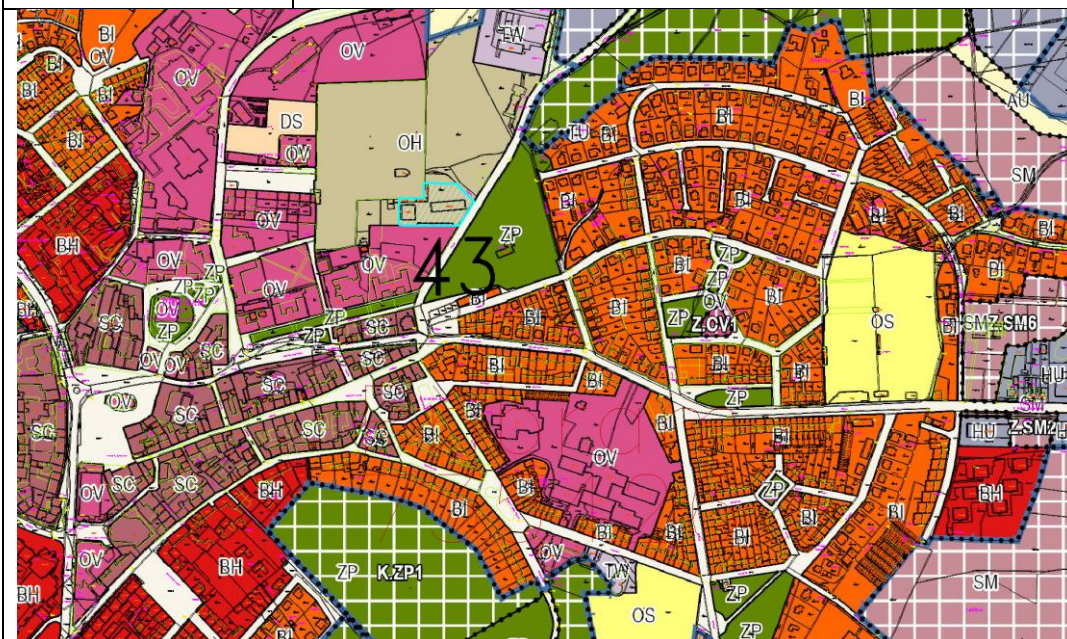


Ortofoto

Číslo podnětu:	41
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: Mgr. Jan Konvalinka, starosta města, na základě požadavku občanů města Příbram
Obsah podnětu:	Prověřit vhodnou plochu pro psí hřbitov.
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - funkční plochou daného typu v současnosti ÚP nedisponuje.

Číslo podnětu:	42
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: MěÚ Příbram, Stavební úřad a územní plánování, odd. územního plánování – pořizovatel
Obsah podnětu:	A.1.1 ZELENĚ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ (ZP) Hlavní funkční využití: záměrně založené nebo dotvořené plochy významné sídelní zeleně; městské parky a lesoparky. Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury, stavby pro obsluhu a provoz plochy; městský mobiliář. Podmíněně přípustné funkční využití: -. Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití a všechny stavby, opatření a zařízení, jež jsou neslučitelná, nejsou v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím. Prostorové uspořádání – zastavěné území: není stanoveno. Prostorové uspořádání – zastavitelné plochy: není stanoveno. Pro tento typ funkčního využití doplnit, že se jedná o veřejně přístupné plochy
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - jde o explicitní vyjádření hlavního smyslu dané funkční plochy

Číslo podnětu:	43
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: Mgr. Jan Konvalinka, starosta města, v součinnosti s Odborem investic a rozvoje MěÚ Příbram
Katastrální území:	Příbram
Číslo pozemků:	1006/9, 1006/12, 1006/10, 1006/11, 1006/2, 1006/7 (část), 1006/1 (část)
Stávající stav:	OH (občanské vybavení hřbitovy)
Návrh změny:	Připuštění možnosti parkování pro veřejnost
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP v tom smyslu, že zde bude ponechána funkční náplň OH s tím, že do dané plochy bude formou plovoucí značky zanesena možnost realizace i veřejného parkování - řešení potřeby parkování v centru města - zároveň část plochy ponechána do budoucna jako rezerva k příp. rozšíření plochy hřbitova

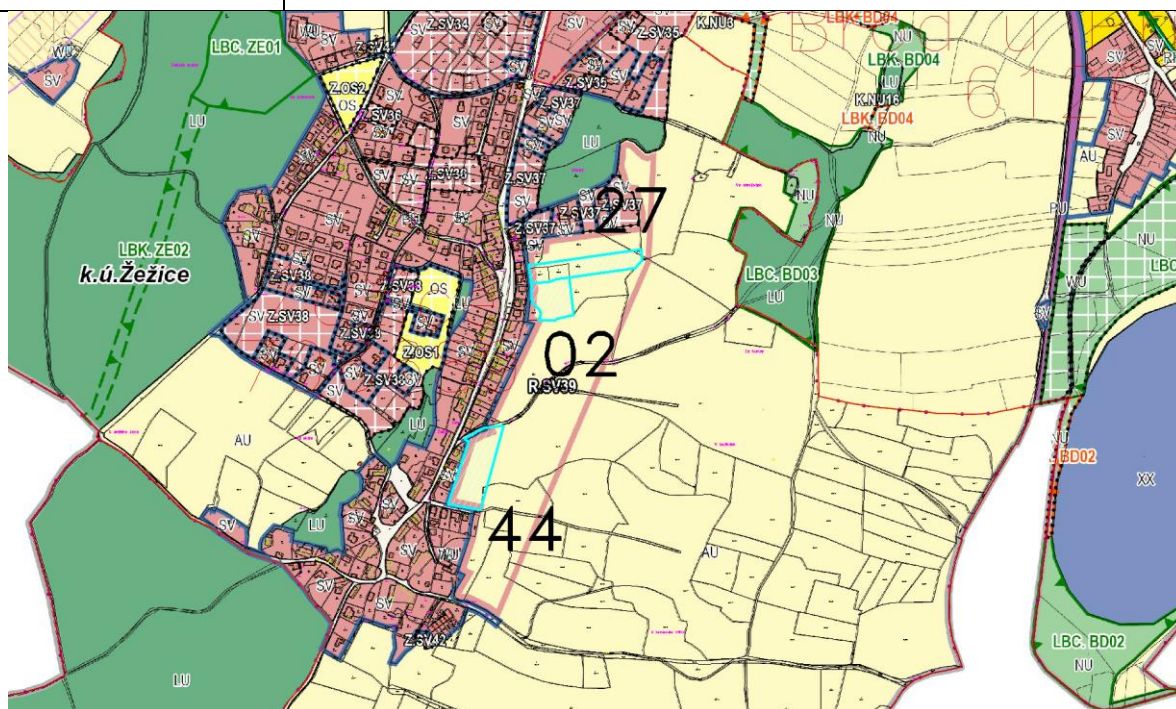


Hlavní výkres

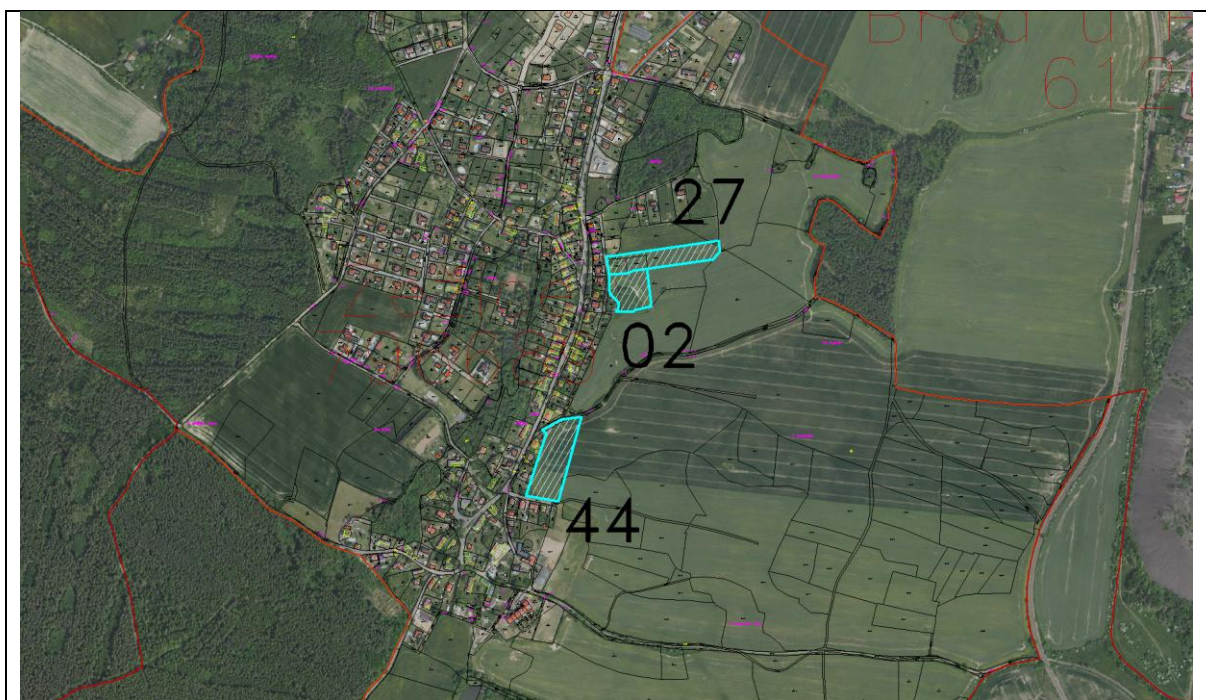


Ortofoto

Číslo podnětu:	44
Podnět uplatnil:	xxx
Katastrální území:	Žežice
Číslo pozemků:	352/19 - část
Cca výměra (ha):	0,7
Stávající stav:	AU (zemědělské všeobecné) R.SV39
Návrh změny:	OV (občanské vybavení veřejné – sociální a zdravotní služby)
Vyhodnocení:	Vyhoveno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - stávající ÚP nedisponuje plochami s touto funkční náplní, která je aktuálně velmi potřebná

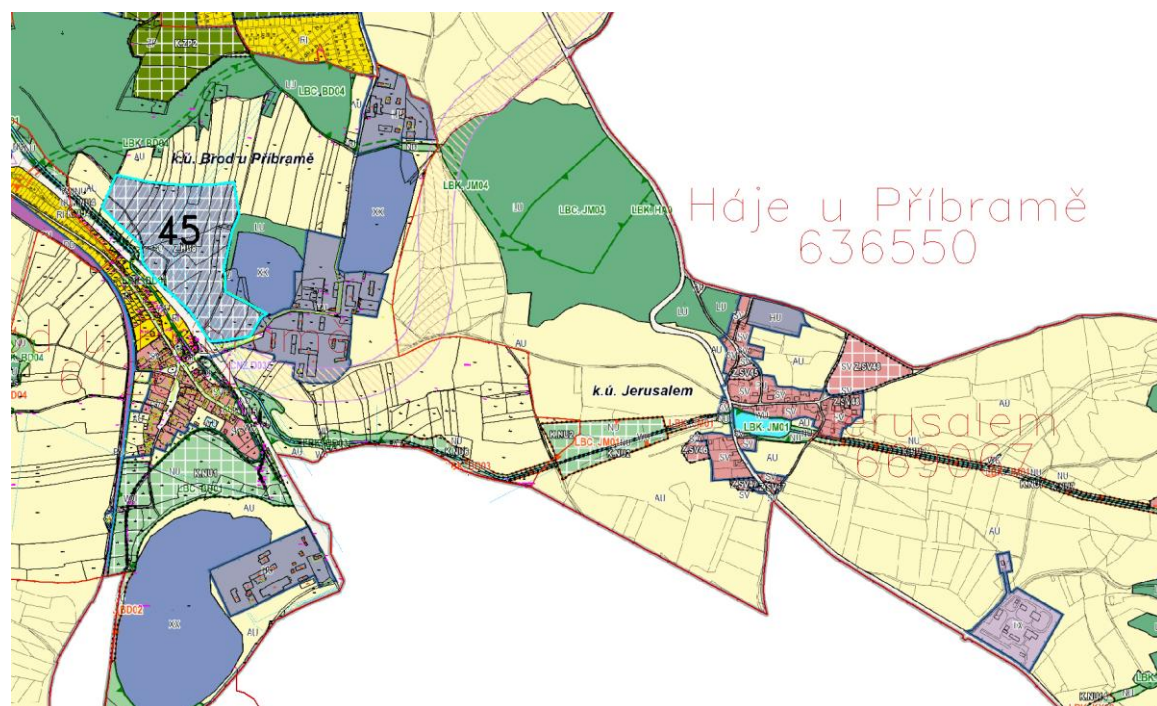


Hlavní výkres

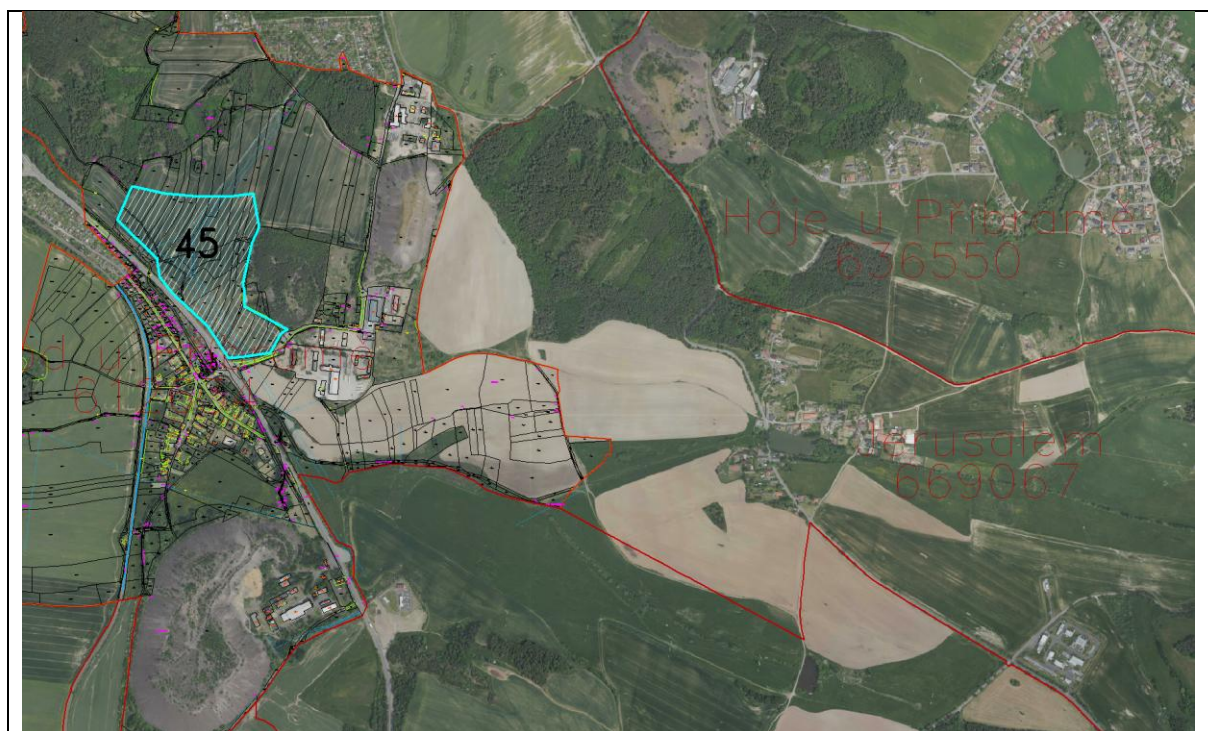


Ortofoto

Číslo podnětu:	45
Podnět uplatnil:	Vlastní podnět města Příbram Iniciátor: Výbor pro územní plánování města ,Příbram
Katastrální území:	Brod u Příbramě
Lokalita:	Zastavitelná plocha Z.HU8
Cca výměra (ha):	12
Stávající stav:	HU (smíšené výrobní všeobecné)
Návrh změny:	AU (zemědělské všeobecné), tj. zrušení možnosti danou plochu zastavět
Vyhodnocení:	Vyhověno – bude prověřeno změnou č. 5 ÚP - jde o zastavitelnou plochu, resp. její odpovídající část, kde bude prověřeno zrušení zastavitelnosti jako tzv. kompenzace za jiné nově vymezované zastavitelné plochy Odůvodnění: Předmětná zastavitelná plocha byla vymezena již předchozí územně plánovací dokumentací, a to v Územním plánu města Příbram (ÚPO), který byl platný v období 2002 – 2018. Podstatná je skutečnost, že plocha byla vymezena v souvislosti s tehdejší trasou I. etapy přeložky silnice č. I/18. Tato trasa byla převzata z v té době platné nadřazené územně plánovací dokumentace, tj. Územního plánu velkého územního celku okresu Příbram (VÚC) z roku 2001. Z důvodu vlivu propadů v důsledku důlní činnosti se však tato trasa (přechod přes poddolovaná území) ukázala být nerealizovatelnou a byla změněna – jak v ÚP, tak i v následující nadřazené územně plánovací dokumentaci, tj. Zásadách územního rozvoje Stř. kraje (ZÚR). V souvislosti se změnou trasy JVO se existence plochy Z.HU8 stala neopodstatněnou. Dále je potřeba vzít v úvahu značnou zátěž daného území z hlediska stávajících limitů, které představuje zejména existence sítí technické infrastruktury - vzdušné vedení elektrizační soustavy, vodovodní a kanalizační řady, investice do půdy (meliorace), poddolovaná území, aj. Jedná se o skutečnosti, které případnou zástavbu dané plochy sice neznemožňují, ale z pohledu investiční ekonomiky ji zásadně problematizují a prodražují.



Hlavní výkres



Ortofoto

g) podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Město Příbram neuplatňuje žádné podněty na změnu PÚR, ZÚR, ÚRP.

příloha č. 1: Zadání Změny č. 5 Územního plánu Příbram**A/ vymezení řešeného území**

Správní území města Příbram.

B/ popis obsahu navrhované změny

1. Změnou bude aktualizováno zastavěné území (§ 116 odst. 4 stavebního zákona).
2. Změna bude zpracována na podkladě aktuální katastrální mapy.
3. Změnou bude prověřen soulad ÚP s aktuálními právními předpisy, tj. zejména stavební zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění, vyhláška č. 157/2024 Sb. o ÚAP, ÚPD a jednotném standardu, v platném znění (§ 104 odst. 1 písm. a/ stavebního zákona).
4. Změnou bude prověřen soulad ÚP s nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje ČR. (§ 104 odst. 1 písm. c/ stavebního zákona).
5. Změnou bude prověřeno zrušení ploch územních rezerv.
6. Změnou budou prověřena pravidla pro umístování výroben energie z OZE v nezastavěném území. Bude vycházeno z § 122 SZ (povolování záměrů v nezastavěném území) s tím, že do doby vymezení akceleračních oblastí v nadřazených ÚPD se stanoví podmínky, kde je umístování nevhodné z důvodu střetu s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Nemožnost umístování OZE musí být náležitě odůvodněna. Naopak budou prověřeny plochy vhodné a tudíž přímo určené k umístění OZE.
7. Změna prověří ty podněty, které jsou v bodě f) ZUUP označeny číslem 2, 3, 4, 6, 13, 18, 19, 25, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45. U podnětů č. 2, 3, 4, 6, 13, 18, 19, 25, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 44 je podmínkou pořízení dané části změny finanční podíl navrhovatele na úhradě jejích nákladů (§ 92 odst. 3 stavebního zákona). Nesplnění této podmínky je důvodem k ukončení pořizování dané části změny.

C/ popis účelu navrhované změny

Uvedeno v textu Zprávy o uplatňování ÚP Příbram.

D/ požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny na udržitelný rozvoj území

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů uplatnil k projednávané ZUUP stanovisko, ve kterém **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Příbram na životní prostředí** (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy ploch a jejich rozsah na okolí, vlivy na obyvatelstvo, zemědělský půdní fond, ochranu přírody, vliv na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní a hlukovou zátěží, znečišťováním ovzduší atd.);
- vyhodnotit vlivy spojené s prvky chráněnými dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, klimatické změny a biologickou rozmanitostí;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit se nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit dopravní napojení případných nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní řešení v obci, včetně vlivu dopravního řešení a zejm. hlukové zátěže na stávající i plánovanou zástavbu;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení případných nových rozvojových ploch;
- vyhodnotit střety změn funkčního využití v návaznosti na jiné využití, případně navrhnout vhodnou regulaci ploch nebo jiné využití aj.;
- vyhodnotit účelnost vymezení nových zastavitelných ploch;
- vzhledem k charakteru změny využití plochy není požadováno variantní řešení změny ÚP. Pro účely vyhodnocení se však doporučuje vzít v úvahu i možnost, tedy variantu, neprovedení navrhované změny;
- vyhodnotit změnu ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;
- v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona.

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 5 územního plánu Příbram vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Příbram na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona. S ohledem na platný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., příslušný úřad upozorňuje na úpravu procesu pořizování

územně plánovací dokumentace, včetně osnovy vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA.

Důvodem požadavku na vyhodnocení SEA, jsou tedy především podněty č. 33 a 34. Pro podnět č. 33 na změnu využití území plochy VU na plochu HU v rozsahu 13,6 ha je důvodem neupuštění od požadavku na procentuální podíl max. hrubé užitné plochy pro bydlení v bytových domech ve výši 30 %, tedy nerespektování stanoviska příslušného úřadu. Jedná se o přímý rozpor s cíli a úkoly územního plánování. Umístění bytových domů v místě, které ze všech stran obklopují plochy výroby, je možno označit za krajně nevhodné. U podnětu č. 34, který sice formálně může představovat „jen“ možnost zastavění proluky v rámci zastavěného území objekty pro bydlení a občanskou vybavenost, je nutné prověřit střety se stávajícím využitím území. Plocha o výměře cca 2,9 ha je z jedné strany umístěna v přímé návaznosti na areál Oblastní nemocnice Příbram a z druhé strany obklopena stávající výrobně-skladovací zónou, potažmo frekventovanou komunikací I/18. Přes silnici Gen. R. Tesaříka pak přiléhá k Městskému hřbitovu Příbram. Vymezením ploch SM a OV v této lokalitě může dojít ke kumulaci negativních vlivů spojených s navýšením dopravy, hluku, znečištění ovzduší či narušením faktoru pohody bydlení, rekonvalescence či piety.

Vzhledem k požadavku na posouzení vlivů na životní prostředí bude návrh změny č. 5 ÚP v souladu s § 40, § 89 odst. 6 a přílohy č. 4 stavebního zákona **vyhodnocen z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj území.**

E/ další požadavky, které vyplynuly z projednání

E.1/ požadavky z hlediska životního prostředí

- Do grafiky změny č. 5 ÚP, resp. do úplného znění ÚP po změně č. 5 (pokud to legislativa v dané době bude umožňovat), bude zapracován prvek ochrany biotopu vybraných zvláště chráněných živočichů. V daném případě se jedná o vymezený migrační koridor biotopu vybraných zvláště chráněných druhů velkých savců. Ochrana biotopu vybraných zvláště chráněných druhů je novým jevem územně analytických podkladů.

- Podnět č. 39 navrhuje u pozemků p.č. 2270/2 a 4213/2 v k.ú. Příbram a dalších u vodní plochy Nový rybník se stávajícím využitím ZP - zeleň parková a parkově upravená, vydefinovat funkční využití tak, aby odpovídalo skutečnosti (určitá forma občanského vybavení, případně rekreace). Orgán ochrany přírody požaduje, aby funkční využití tohoto území respektovalo ochranu zvláště chráněných živočichů, kteří se v daném území vyskytují či k němu mají vazbu. V Nálezové databázi ochrany přírody je v okolí Nového rybníka doloženo pozorování zvláště chráněných živočichů: kavka obecná, krutihlav obecný, ledňáček říční, ťuhák obecný. Uvedená skutečnost bude při zpracování návrhu změny č. 5 vzata v úvahu.

- Při zpracování návrhu změny č. 5 bude vzat v úvahu požadavek orgánu ochrany přírody, aby v prvcích územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) a v prvcích ochrany biotopu vybraných zvláště chráněných živočichů bylo vyloučeno umisťovat obnovitelné zdroje energie (zejména fotovoltaické a větrné elektrárny), neboť jejich existence v uvedených prvcích by měla negativní dopady na funkce ÚSES a ochranu daných zvláště chráněných živočichů.

- Podnět č. 19 (změna z LU na VU): Orgán ochrany přírody souhlasí se změnou z plochy LU na plochu jinou, případně s vynětím pozemku p. č. 3422 v k. ú. Příbram z PUPFL, za předpokladu, že bude zachován současný charakter pozemku (tj. bude tvořen zelení), tak aby nedošlo ke snížení současné úrovně ekologické stability, tj. nebude zde probíhat kácení dřevin a nebude zde probíhat stavební činnost. V současné době je pozemek součástí významného krajinného prvku (les) ve smyslu § 4 odst. 2 ZOPK a nachází se zde zapojený porost vzrostlých dřevin. Po případném odnětí pozemku určených k plnění funkcí lesa, budou dřeviny na tomto pozemku podléhat právní ochraně režimu dřevin rostoucích mimo les podle § 7 a § 8 odst. 1 ZOPK a podle vyhlášky č. 189/2013 Sb., o ochraně dřevin a povolování jejich kácení. Uvedená skutečnost bude zohledněna v rámci tvorby návrhu změny č. 5.

- Podnět č. 34 (změna z AU a OV na SM): Na pozemcích p. č.: 947/19, 947/20, 947/26 a 3619/6 v k. ú. Příbram se nachází vzrostlá zeleň o velké výměře. Pravděpodobně se jedná částečně o zeleň náletového původu, nicméně tvoří bariéru od přilehlého průmyslového/technického objektu. Na těchto pozemcích bude prověřeno vymezení pásu ochranné/izolační zeleně a zahrnutí např. do plochy zeleně.
- U pozemků parc. č. 4070/1, 4086 a 4087/1, k.ú. Příbram (podnět č. 6), bude prověřen regulativ, že umísťování nových staveb bude možné pouze při plném respektování ochranného pásma lesa (30 m).
- Do grafické části návrhu změny č. 5 bude vyznačeno 30-ti m pásmo od okraje pozemků PUPFL.

E.2/ požadavky z hlediska obrany státu

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

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

Výše uvedené bude zpracováno do textové části návrhu změny č. 5, resp. do úplného znění ÚP. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujete následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“. Výše uvedená vymezená území Ministerstva obrany tvoří neopomenutelné limity v území nadregionálního významu a jejich respektování a zpracování do územně plánovací dokumentace je požadováno ve veřejném zájmu pro zajištění obrany a bezpečnosti státu.

E.3/ požadavky z hlediska dopravy

- Řešeným územím je vedena železniční trať Zdice – Protivín, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Požadujeme ochranné pásmo dráhy vymezovat jako limit využití území dle § 12 písm. r) stavebního zákona. Aktuálně probíhá projektová příprava stavby Prostá elektrizace traťového úseku Zdice – Písek. V souladu s § 122 stavebního zákona požadujeme zachování možnosti umísťování staveb dopravní a technické infrastruktury v nezastavěném území.

- V grafické části (v koordinačním výkresu) budou uvedena čísla silnic II. a III. třídy a vyznačena jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích.

- Změnou č. 5 bude prověřeno připojení nových rozvojových lokalit z hlediska kapacity stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území.
- Aktuálně probíhá projektová příprava stavby Prostá elektrizace traťového úseku Zdice – Písek. V souladu s § 122 stavebního zákona bude prověřeno zachování možnosti umístování staveb dopravní a technické infrastruktury souvisejících s železniční infrastrukturou v nezastavěném území.
- V nově vymezených zastavitelných či transformačních lokalitách v ochranném pásmu dráhy (např. podněty č. 32 a 33) bude v rámci zpracování návrhu změny č. 5 zvaženo, aby bylo mezi nepřipustné využití zařazeno umístování staveb podléhajících hygienickým hlukovým limitům, u nichž nelze prokázat, že nedojde k překročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech.
- V plochách DD (doprava drážní) bude změnou č. 5 prověřeno doplnění nové odrážky skupiny Přípustného využití s následujícím sdělením: „Stavby a zařízení pro drobnou výrobu a nevýrobní činnosti za předpokladu, že nebudou mít negativní vliv na hlavní využití.“

E.4/ požadavky z hlediska státní památkové péče

- U podnětu č. 33 týkajícího se lokality Balonky Příbram bude zohledněno při využití plochy historické, technické a architektonické hodnoty objektu Balonky. Na území podnětu č. 33 se nachází objekt Balonky, bývalý hangár pro pozorovací balóny, který představuje hodnotný historický a technický prvek území s architektonickými kvalitami, vhodný k zachování a případné obnově.
- V jižní části řešeného území (v oblasti mezi komunikacemi Hájecká – Slivických bojovníků – JV hranice města, v oblasti SV od komunikace Hájecká – JV hranice města a v oblasti JZ od komunikace Slivických bojovníků směrem k Jestřebinci) bude prověřeno vyloučení umístování plošných FVE, viz
- V celém správním území města bude prověřeno vyloučení umístování VTE.
- V grafice úplného znění ÚP bude vyznačeno umístění národních kulturních památek, kulturních památek, ochranných pásem ve výkresové části a uvedení informací o těchto hodnotách v textové části.
- Bude zvaženo vyznačení území s archeologickými nálezy, včetně jejich kategorií, a uvedení informací o nich v textové části. Do textové části doporučujeme uvést informaci: „Má-li se provádět stavební činnost na území s archeologickými nálezy, jsou stavebníci již od doby přípravy záměru podle stavebního zákona, odstranění stavby nebo odstranění terénní úpravy povinni tento záměr oznámit Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.“ Uvedení těchto informací je vhodné za účelem poskytnutí informací a ochrany území s archeologickými nálezy v souladu s § 22 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

E.5/ požadavky z hlediska řešení technické infrastruktury

- V grafické části návrhu změny č. 5 Územního plánu Příbram bude vymezena plocha, resp. koridor pro plánovaný záměr stavby "Armaturní uzel Háje". Jedná se o plochu pro nový objekt armaturního uzlu Háje a související potrubní propoje. Součástí objektu je trasový uzávěr a předávací a regulační stanice. Objekt umožní propojení VTL plynovodů nad 40 barů DN 500 Zvěstov–Háje a DN 300 Háje–Kasejovice.