

DRAHLÍN

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU

B. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
DRAHLÍN ZMĚNA č.2 ÚZEMNÍHO PLÁNU	
Správní orgán, který Změnu č.2 územního plánu Drahlín vydal:	Pořizovatel:
Zastupitelstvo obce DRAHLÍN Starosta: Ing. Zdeněk ČERNOHORSKÝ	OBECNÍ ÚŘAD DRAHLÍN Drahlín 92 261 01 Příbram 1 Oprávněná úřední osoba: Ing. Miroslav SLÁDEK oprávnění 49/ÚP/91 MV ČR
Datum nabytí účinnosti Změny č.2: 2025	

Změna územního plánu Drahlín byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.



**MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR**

POŘIZOVATEL

Obecní úřad DRAHLÍN
Drahlín 92
261 01 Příbram 1
Oprávněná úřední osoba:
Ing. Miroslav SLÁDEK
oprávnění: 49/ÚP/91 MV ČR
pro obec DRAHLÍN
Drahlín 92, 261 01 Příbram 1
určený zastupitel:
Ing. Zdeněk ČERNOHORSKÝ

ZPRACOVATEL

Ing. arch. Jiřina EČEROVÁ
ČKA 02 941
Bellušova 1807
155 00 Praha 5
+420 774 222 356
ecerova@seznam.cz

Datum: říjen 2025

B. TEXTOVÁ ČÁST - ODŮVODNĚNÍ

<u>OBSAH:</u>	<u>strana</u>
B.1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	4
B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA	4
B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	5
B.4. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ	6
B.4.1. Požadavky Politiky územního rozvoje ČR (PÚR ČR), ve znění Aktualizací	
B.4.2. Požadavky vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)	
B.4.3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP) ORP Příbram	
B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY	7
B.6. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI	7
B.7. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	8

B.8.	STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10g Odst. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	8
B.9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 Odst. 3	8
B.9.1.	Vymezení zastavěného území	
B.9.2.	Zdůvodnění návrhu změn	
B.9.3.	Dopravní infrastruktura - odůvodnění přijatého řešení	
B.9.4.	Technická infrastruktura a nakládání s odpady - odůvodnění přijatého řešení	
B.9.5.	Občanská vybavenost - odůvodnění přijatého řešení	
B.9.6.	Veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace - odůvodnění přijatého řešení	
B.9.7.	Zdůvodnění návrhu úprav ÚSES	
B.9.8.	Obrana státu, civilní ochrana	
B.10.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	12
B.11.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	12
B.12.	VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ	13
B.13.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	13
B.13.1.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na zemědělský půdní fond	
B.13.2.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa	
B.14.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ	14
B.15.	ÚDAJE O POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	14
B.16.	POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM	14
PŘÍLOHA č.1:	SROVNÁVACÍ TEXT ÚZEMNÍHO PLÁNU DRAHLÍN	
PŘÍLOHA č.2:	DOKLAD Z ELEKTRONICKÉHO KONTROLNÍHO NÁSTROJE	

B.1. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Původní územní plán Drahlína byl vydán zastupitelstvem obce Drahlín a nabyl účinnosti opatřením obecné povahy dne 22.4.2021.

Změna č.1 územního plánu nabyla účinnosti dne 16.2.2024.

Zastupitelstvo obce Drahlín schválilo dne 23. srpna 2023 zahájení změny č.2 Územního plánu obce Drahlín. Protože došlo k legislativní úpravě stavebního zákona, muselo dojít ke zpracování konverze do jednotného standardu a ke zpracování návrhu změny s věcnými změnami odděleně.

Zastupitelstvo obce schválilo dne 24. února 2025 usnesením 2025/1/13 rozdělení na část změny 2A – jednotný standard a 2B – věcné změny.

Zároveň na svém zasedání zastupitelstvo rozhodlo o tom, že pořizovatelem Změny č. 2 územního plánu bude Obecní úřad Drahlín, s kvalifikovanou, oprávněnou úřední osobou Ing. Miroslavem Sládkem, s oprávněním 49/ÚP/91 MV ČR.

Zastupitelstvo schválilo pro spolupráci s pořizovatelem, jako určeného zastupitele pro pořizování Změny č. 2 územního plánu, pana starostu Ing. Zdeňka Černožského.

Byl vybrán zpracovatel Změny územního plánu.

Pořizovatel požádal Krajský úřad Středočeského kraje o stanoviska k obsahu změny a Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství souhlasil s obsahem Změny č.2 územního plánu a vyloučil vliv Změny č. 2 územního plánu Drahlín na příznivý stav předmětů ochrany a celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí soustavy Natura 2000 a nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů Změny č.2 územního plánu Drahlín na životní prostředí (SEA), dle stanoviska čj. 054945/2025/KUSK ze dne 15.4.2025.

Zastupitelstvo obce schválilo dne 18. 6. 2025 usnesením 2025/3/8 úplné Zadání obou změn, které předalo zpracovatelce paní architektce Jiřině Ečerové.

Poté byl vypracován návrh Změny č.2 (část 2A a 2B) územního plánu Drahlín pro společné jednání a veřejné projednání v rozsahu celého území obce.

Po řádném oznámení společné jednání proběhlo dne 10.09.2025 od 14.00 hodin a veřejné projednání týž den od 14.15 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu.

Po uplynutí zákonných lhůt pořizovatel v součinnosti s určeným zastupitelem vyhodnotili a vypořádali uplatněná stanoviska, připomínky nepřišly žádné.

K návrhu změny územního plánu bylo rovněž uplatněno souhlasné stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování (Krajský úřad Středočeského kraje) z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Po finální úpravě dokumentace dle výsledků projednání, kdy došla stanoviska byla dle vyhodnocení zapracována do změny územního plánu, byla Změna č.2 územního plánu Drahlín, v souladu se Stavebním zákonem, po kontrole v kontrolním nástroji ETL, předložena schvalujícímu orgánu - Zastupitelstvu obce Drahlín k vydání.

Po schválení změny č. 2 územního plánu bude vydána Vyhláška o OOP, a po 15 dnech by měla být Změna č.2 územního plánu Drahlín účinná.

B.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA

Cíle a úkoly územního plánování, stanovené v § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, Změna č.2 územního plánu Drahlín nenarušuje a je s nimi v souladu.

Změna územního plánu Drahlín je vypracována v rozsahu přílohy č.8 a splňuje požadavky Zákona č.283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Změnou č.2A územního plánu Drahlín je provedena standardizace územního plánu dle stavebního zákona a Vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Prováděné věcné změny - část 2B, nové zastavitelné plochy pro bydlení, nenarušují urbanistickou koncepci platného územního plánu, nenarušují krajinu, ani životní prostředí. Jedna plocha je uvnitř a jedna navazuje na zastavěné území a tyto nové plochy neohrožují podmínky pro život budoucích generací. Zastavěné území je hospodárně využíváno a stále se postupně doplňuje.

B.3. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna územního plánu je v souladu s požadavky jiných právních předpisů, souvisejících zákonů a jejich prováděcích vyhlášek.

VYHODNOCENÍ STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHU PO SJ a VP ZMĚNY č.2 ÚP DRAHLÍN

č.	orgán	číslo jednací/značka	vydáno	stručný obsah stanoviska	pokyn k řešení	řešení
S1	Ministerstvo průmyslu a obchodu	MPO 95451/2025	3.9.2025	Souhlasí bez připomínek		
S2	Ministerstvo obrany	MO 802172/2025-1322	9.9.2025	Koridor RR směrů, zájmové území podpovrchového komunikačního vedení vč. OP, LK TSA malé a přízemní výšky pro létání, objekty důležité pro obranu státu, prostor bývalého vojenského újezdu Brdy, uplatňuje požadavek na textovou a grafickou část „Celé správní území obce..... MO“	Zrevidovat připomínky MO jako důvodné požadavky DO.	Splněno
S3	Městský úřad PB, odbor ŽP	MeUPB 125487/2025/OŽP/Dre	10.9.2025	1. vodo hospodářství souhlasí bez připomínek. 2. ochrana přírody - výhrady k plochám Z.20, Z.19 a Z.21 a u plochy Z.22 upozornění na OP ZCHÚ. 3. Ochrana PUPFL - u plochy Z.22 respektovat pro stavby OP lesa.	Vypustit plochy Z.20, Z.19 a Z.21. Zrevidovat u plochy Z.22 - OP ZCHÚ a OP lesa.	Splněno
S4	Krajská hygienická stanice	KHSSC 62972/2025	15.9.2025	Souhlasí s podmínkou k regulativu plochy Z.21 BV – hygienické limity hluku.	Vypustit plochu Z.21.	Splněno
S5	Ministerstvo životního prostředí	MZP/2025/210/2675	19.9.2025	Souhlasné stanovisko, žádné námítky.		
S6	Krajský úřad koord. stanovisko	118716/2025/KUSK	22.9.2025	Souhlasné SEA/EVL - ochrana přírody - OP PP „Louky u Drahlína“ ZPF - souhlasí s plochami Z.18 a Z.22 - nesouhlasí s plochami Z.19, Z.20 a Z.21 PUPFL - nemá připomínky Dopravy - nemá připomínky	Vypustit plochy Z.19, Z.20 a Z.21.	Splněno
S7	Krajský úřad SK, NOUP	147872/2025/KUSK	29.10.2025	Souhlas a upozornění na aktualizovanou PÚR ČR a ZÚR SK a pokyny pro vydání	Zohlednit aktualizace nadřazené dokumentace	Splněno

B.4. VYHODNOCENÍ ŠOULADU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

B.4.1. POŽADAVKY POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČR (PÚR ČR), ve znění Aktualizací

Území obce Drahlína není dle Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9 a 8 zařazeno do žádné rozvojové oblasti a rozvojové osy.

Správní území obce Drahlína se nachází ve vymezené specifické oblasti republikového významu SOB9 - Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a 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.

V územním plánu je již v platném návrhu řešeno povinné vsakování a řádné hospodaření se srážkovými vodami, doporučené udržování a zlepšování kvality vodních útvarů v území, je navržena ochrana a doplňování zeleně a ploch ÚSES v území pro pomoc se zadržováním vody v krajině a také jako ochrana proti vodní a větrné erozi. V území je vymezené území pro opatření pro zlepšování vodního režimu v území. Postupně je doplňována vodovodní síť v obou místních částech.

V území jsou zachovány na severu území souvislé plochy lesů, jsou chráněny přírodní památky Louky u Drahlína, Licitana, podél Drahlínského potoka je ponechána doprovodná zeleň a také v zastavěném území je dostatek ploch sídelní zeleně.

Případná fotovoltaika musí plnit požadavky územního plánu, Ministerstva obrany a ochrany ZPF.

Správním územím obce Drahlína neprochází žádný navrhovaný dopravní koridor, koridor technické infrastruktury celorepublikového významu, ani pro území nejsou vyjmenovány další konkrétní úkoly.

Pro zpracování Změny č.2 územního plánu platí obecné požadavky dané Politikou územního rozvoje České republiky. Tyto požadavky a priority územního plánování republikového významu Změna územního plánu Drahlín nenarušuje a je s nimi v souladu. Ve Změně č.2 je zachováván ráz urbanistické struktury území i hodnoty krajiny.

B.4.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE (ZÚR SK)

Změna č.2 územního plánu Drahlín je řešena v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, tj. Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, v platném znění po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace.

Plochy, řešené věcnou změnou č.2B územního plánu, nenarušují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Ve Změnou č.2 řešeném území se v území řešeném věcnými změnami nenachází národní kulturní památky, památkové rezervace, památkové zóny, ani horninové prostředí. Na dvě lokality zasahuje ochranné pásmo EVL Louky u Drahlína, které bude respektováno.

Zásady územního rozvoje nevymezují v území obce Drahlín žádný koridor nadmístního významu dopravní infrastruktury, ani technické infrastruktury, veřejně prospěšnou stavbu. Nadregionální prvek ÚSES NK62 je respektován.

Drahlín je součástí nadmístní rozvojové oblasti OBk5 Příbram a je zařazen do „výrazně polyfunkční krajiny“ N13 (celé k.ú. Drahlín) a „krajiny přírodní“ PO 6 (celé k.ú. Drahlín v Brdech).

Změnou č.2 územního plánu nově vymezené plochy nezasahují do limitů Zásad územního rozvoje Středočeského Kraje.

B.4.3. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ (ÚAP) ORP PŘÍBRAM

Pro území Drahlína platí Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (dále ORP) Příbram (6. Úplná aktualizace ÚAP 2024).

Dle ÚAP byla upravena hranice jádrového území biotopu zvláště chráněných druhů velkých savců a do tohoto území není zasahováno. Turistické trasy a cyklotrasy v území byly aktualizovány dle skutečnosti v území.

Věcné změny, řešené Změnou č.2B územního plánu Drahlín, nejsou s Územně analytickými podklady ORP Příbram v kolizi.

B.5. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č.2 územního plánu Drahlín je vypracována na základě požadavků a rozhodnutí zastupitelstva a dle odsouhlaseného obsahu Zadání změny č.2 územního plánu.

Územní plán Drahlína je převeden do jednotného standardu (část 2A – změnový standard) a jsou splněny následující požadavky na věcné změny z obsahu Změny č.2 územního plánu (část 2B – věcná změna).

Zařazení nových zastavitelných ploch:

Požadavek č.1 = Zastavitelná plocha Z.18 BV, k.ú. Drahlín

Požadavek č.2 = Zastavitelná plocha Z.19 BV, k.ú. Drahlín – Plocha vypuštěna (požadavek DO)

Požadavek č.4 = Zastavitelná plocha Z.20 BV, k.ú. Drahlín – Plocha vypuštěna (požadavek DO)
Zastavitelná plocha Z.21 BV, k.ú. Drahlín – Plocha vypuštěna (požadavek DO)

Požadavek č.5 = Zastavitelná plocha Z.22 BV, k.ú. Drahlín

Změna č.2 územního plánu Drahlín dále splnila požadavek na aktualizaci zastavěného území a byla provedena kontrola a aktualizace skutečného stavu ploch s rozdílným způsobem využití v území, byl ověřen soulad změny územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací a územními plány sousedních obcí.

Dle požadavku zadání byla doplněna jedna podmínka pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a upravena jedna podmínka prostorového uspořádání:

- Bylo doplněno přípustné využití ploch u ploch „ZS“ – zeleň sídelní ostatní (původně ZV – zeleň veřejná). Přípustná jsou zde i „sportoviště pro volnočasové aktivity“.
- Byly upraveny podmínky prostorového uspořádání pro velikost stavebních pozemků v území.

Je také splněn požadovaný rozsah Změny č.2 územního plánu.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný správní orgán ochrany přírody a krajiny a orgán posuzování vlivů na životní prostředí, nepožadoval posouzení Změny č.2 tj. Změny č.2A a Změny č.2B územního plánu Drahlína z hlediska vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí (SEA).

Proto součástí Změny č.2 územního plánu Drahlín není ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj.

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství k navrhovanému obsahu Změny č.2 Územního plánu obce Drahlín – č.j.: 054945/2025/KUSK, ze dne 15. 4. 2025.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 územního plánu Drahlín na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno, a proto ani zpracováno.

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

Vyhodnocení vlivů Změny č.2 územního plánu Drahlín na životní prostředí nebylo požadováno, a proto ani zpracováno.

B.9. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODS. 3

Navržená změna odpovídá požadavkům obce podle rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu Změny č.2 územního plánu. Varianty řešení nebyly požadovány.

Vliv této změny nenarušuje koncepci platného územního plánu a podporuje cíle územního plánování vytvářet vyvážený vztah pro celkový udržitelný rozvoj.

Nezastavěné území je chráněno podmínkami a regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, záměry podle §122 odst.1 nejsou výslovně vyloučeny.

B.9.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.2 územního plánu Drahlín aktualizuje zastavěné území k **1.7.2025**. Je vymezené ve výkresech grafické části a je vyjádřeno dle požadavků jednotného standardu.

B.9.2. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ZMĚN

ZMĚNA 2A - převod územního plánu Drahlín do jednotného standardu

V textové a grafické části územního plánu Drahlín jsou provedeny změny formálního charakteru, které vyplynuly z požadavků převedení územního plánu do jednotného standardu dle požadavků nového Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí Vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Změny jsou popsány ve výrokové textové části A, jsou vyjádřeny ve srovnávacím textu (viz Příloha č.1 Odůvodnění) a jsou zobrazeny ve výkresech grafické části územního plánu.

V textové části územního plánu se jedná také o změny v názvech a úpravy jednotlivých kapitol dle požadavků stavebního zákona (viz Příloha č.1 Odůvodnění).

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou přejmenovány a částečně i přeřazeny dle požadavků jednotného standardu dle Vyhlášky 157/2024 Sb. Jejich přiřazené funkční využití a podmínky využití se nemění.

V souvislosti se standardizací je Změnou č.2A změněno grafické vyjádření, označení a popis řešeného území, zastavěného území, všech zastavitelných ploch a ploch změn v krajině. Je upravena grafika ploch s rozdílným způsobem využití (barvy, šrafy, linie), jejich číslování, popis. Je změněna grafika a popis ploch ÚSES, veřejně prospěšných staveb a opatření.

ZMĚNA 2B – věcná změna

V návaznosti na podněty na doplnění a provedení změn v územním plánu, schválilo zastupitelstvo změnit funkční využití následujících ploch v území:

Z.18 BV plocha určená pro BV – bydlení venkovské

Nová zastavitelná plocha vzniká změnou funkčního využití stávajících ploch zemědělských - trvalý travní porost a plochy stávající komunikace, na plochu s využitím pro bydlení. Plocha leží v proluce v zastavěném území v části obce Malý Drahlín, o celkové výměře 2439 m² a je vytvořena na žádost majitele pozemku. Plocha pro bydlení přirozeně vyplňuje proluku v území, s využitím pro bydlení místních obyvatel. Plocha je dopravně přístupná a je dobře napojitelná na technickou infrastrukturu obce. Jedná se o půdu IV. třídy ochrany.

Z.19 BV plocha určená pro BV - bydlení venkovské

Zastavitelná plocha byla vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu státní správy - MěÚ Příbram, odboru životního prostředí a KÚ Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

Z.20 BV plocha určená pro BV - bydlení venkovské

Zastavitelná plocha byla vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu státní správy - MěÚ Příbram, odboru životního prostředí a KÚ Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

Z.21 BV plocha určená pro BV - bydlení venkovské

Zastavitelná plocha byla vypuštěna na základě nesouhlasného stanoviska dotčeného orgánu státní správy - MěÚ Příbram, odboru životního prostředí a KÚ Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství.

Z.22 BV plocha určená pro BV - bydlení venkovské

Nová zastavitelná plocha vzniká změnou funkčního využití stávajících ploch zemědělských - trvalý travní porost, na plochu s využitím pro bydlení. Plocha leží při severovýchodní hranici Malého Drahlína, o celkové výměře 3827 m² a je vytvořena na žádost majitele pozemku, pro výstavbu rodinného domu. Plocha pro bydlení navazuje na zastavěné a území, je přístupná z místní komunikace, je napojená na kanalizaci a dobře napojitelná na ostatní technickou infrastrukturu obce. Jedná se o půdu IV. třídy ochrany.

Dvě provedené změny v podmínkách pro využití ploch a v podmínkách prostorového uspořádání (velikost stavebních pozemků) odpovídají potřebám obce:

- změna doplňuje přípustné využití ploch zeleně sídelní ostatní ZS o možné umístění sportovišť pro volnočasové aktivity
- regulací velikosti pozemků je omezeno zahušťování zástavby a jsou chráněny plochy zeleně v zastavěném území

B.9.3. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Komunikační systém a koncepce jeho rozvoje v obci se nemění. Nově vzniklé plochy jsou, respektive budou připojeny na stávající komunikační systém obce.

Změnou č.2 územního plánu byly aktualizovány trasy turistických cest a cyklotras, a to dle skutečnosti v území.

B.9.4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY - ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č.2 územního plánu nebyly provedeny změny v technické infrastruktuře. Trasy elektro, vodovodu a kanalizace byly aktualizovány dle stavu.

Nově vzniklé plochy budou připojeny na stávající technickou infrastrukturu obce. Koncepce odpadového hospodářství se nemění.

B.9.5. OBČANSKÁ VYBAVENOST - ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změnou č.2 územního plánu nejsou do území navrženy nové plochy pro občanskou vybavenost, platí územní plán.

B.9.6. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, OPATŘENÍ, ASANACE - ODŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Změna č.2 územního plánu aktualizuje v územním plánu Drahlín veřejně prospěšné stavby, vypouští hotové trasy vodovodu a kanalizace a doplňuje místa a směry napojení nových zastavitelných ploch.

Veřejně prospěšná opatření a stavby jsou vyjádřeny jinou grafikou a popisy dle požadavků jednotného standardu, viz výrok, srovnávací text a grafická část.

Změnou č.2 nejsou vymezeny asanace.

B.9.7. ZDŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚPRAV ÚSES

Změna územního plánu nezasahuje do prvků ÚSES, upravuje vyjádření a popis ploch a prvků ÚSES dle požadavků jednotného standardu a přidává za popis jednotlivých prvků ÚSES tečku.

B.9.8. OBRANA STÁTU, CIVILNÍ OCHRANA

Změna č.2 územního plánu Drahlín nemění koncepci řešení potřeb ochrany státu a civilní ochrany.

ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

V územním plánu budou respektovány následující zájmy a limity Ministerstva obrany (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů):

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n. t. jen na základě stanoviska Ministerstva obrany. V případě kolize může být výstavba omezena.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- Zájmové území podpovrchového komunikačního vedení včetně jeho ochranného pásma. V tomto vymezeném území podléhají veškeré zemní práce vydání závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. 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. stělnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- Objekty důležité pro obranu státu včetně zájmových území objektů důležitých pro obranu státu a ochranných pásem objektů důležitých pro obranu státu.

Jedná se o zájmová území objektů důležitých pro obranu státu, ve kterém lze umístit a povolit stavbu spojenou s prováděním zemních prací jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Jedná se o plochy specifické, určené pro obranu státu, vyžadující zvláštní podmínky ochrany, plochy jsou zastavitelné objekty a zařízeními Ministerstva obrany s vymezeným zájmovým územím MO (přesahujícím hranici vojenského objektu, nebo vojenského areálu - plochu specifickou).

V ploše objektů důležitých pro obranu státu (vojenských areálů) nelze situovat prvky ÚSES z důvodu omezujících regulativů kolidujících s veřejným zájmem na zajištění obrany a bezpečnosti státu a s plánovaným rozvojem strategické posádky. V územním plánu Drahlín jsou prvky ÚSES převzaty z nadřazené dokumentace a jsou zde naznačeny jako směry a osy propojení přírodních koridorů.

U významných vojenských staveb, pokud dojde ke kolizi se zájmy MO - ČR, budou vydávána nesouhlasná závazná stanoviska. Výstavba a výsadba může být omezena nebo zakázána. Návrhem územního plánu ani jeho důsledky nesmí být dotčeny případné nemovitosti ve vlastnictví ČR - MO.

Prostor bývalého vojenského újezdu Brdy je, ve smyslu § 29 odst. 2 písm. a) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, objektem důležitým pro obranu státu a je zároveň vymezeným zájmovým územím MO, ve kterém lze umístit a povolit stavbu pouze na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany.

Ve vymezeném prostoru části kat. území Drahlín v Brdech je nezbytné plně respektovat Opatření obecné povahy, kterým se rozhoduje o zřízení bezpečnostních pásem se zákazem vstupu do některých částí zrušeného vojenského újezdu Brdy na území Chráněné krajinné oblasti Brdy, č. MO 51134/2017-1150, SpMO 12519/2017-1150 ze dne 9. října 2017, Ochranné pásmo PC Jince (ÚR, čj.59-103/1/2006/DP-1505 ze dne 3. 11. 2015).

Na celém řešeném území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. Na celém řešeném 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

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

Změna č.2 územního plánu Drahlín nevymezuje nové prvky nadmístního významu, které svojí povahou patří do zásad územního rozvoje.

B.11. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH

V rámci zpracování Změny č.2 územního plánu bylo aktualizované zastavěné území, a to ve vazbě na aktuální katastrální mapy řešeného území. Stav byl prověřen i pochozím průzkumem.

Zastavěné území je v obou propojených místních částech účelně využíváno. Větší zastavitelné plochy se nachází v Drahlíně, kde však již u Z.6 BV majitelé začínají řešit zástavbu.

Změna č.2 územního plánu obce Drahlín je navržena v souladu s požadavky zastupitelstva, uvedenými v zadání změny, zpracovaném pořizovatelem a určeným zastupitelem.

Nové zastavitelné plochy, vznikly všechny na žádost majitelů pozemků, a to pro soukromé potřeby bydlení místních obyvatel a jejich potomků. Změnou jsou řešeny věcné změny, kterými je částečně rozšířeno zastavitelné území pro bydlení. Nové plochy jsou uvnitř, respektive přímo navazují na zastavěné území a doplňují hranice obou místních částí.

Nově navržené plochy v této Změně územního plánu Drahlín jsou úměrné svojí rozlohou, lokalizací a určeným funkčním využitím k potřebám Drahlína, k okolnímu prostředí a k rozsahu již využitých ploch se stejnou funkcí. Zástavbou dojde k ucelování a doplňování hranice zastavěného území.

V obou případech je zabírán zemědělský půdní fond IV. třídy ochrany ZPF.

Od nabytí účinnosti územního plánu (2021) po zpracování Změny č.1 v roce 2024 uběhla krátká doba, přesto se celkový rozsah zastavěného území mírně zvýšil.

Od poslední změny územního plánu (2024) je v území o 2 rodinné domy více. Trend tedy stále stoupá. V Malém Drahlíně je nově do stavu uvedena plocha Z.4 BV a v Drahlíně plocha Z.9 BV.

Nově je zastavěno a využito celkem 0,6578 ha území.

Současný počet obyvatel v obci je 573 (k 31.12.2024, dle ČSÚ) a cílem územního plánu je navrhnout takový rozvoj na území obce, který povede k dosažení vyvážených podmínek trvale udržitelného rozvoje území a k vytvoření podmínek pro stabilizaci a nárůst obyvatel v území.

Takže přesto, že v řešeném území Drahlín ještě zbývají nezastavěné plochy, je zde zájem o rozvoj, který by se měl podporovat.

Výstavba v území Drahlína nabízí klidné a příjemné bydlení v místech s kvalitním ovzduším a přírodou, s možností sportovně rekreačního vyžití a se zázemím s vyšší vybaveností a možným zaměstnáním i v blízkosti dostupných městech (Příbram, Praha).

Rozsah nových zastavitelných ploch neohrožuje přiměřený rozsah zastavěných území a ani neohrožuje navazující okolní krajinu.

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

Změna č.2 územního plánu, ani územní plán Drahlína, nemá vymezené části s prvky regulačního plánu.

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

B.13.1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Grafické zobrazení záboru půdního fondu je provedeno na výkresu č.7 odůvodnění „Výkres předpokládaných záborů půdních fondů“.

ZÁBOR ZEMĚDĚLSKÉ PŮDY PLOCHAMI ZMĚNY č.2 – TABULKOVÁ ČÁST:

Plocha	Funkční členění	Celková výměra plochy m ²	Celková výměra zemědělské půdy m ²		BPEJ	St. přednosti v ochraně	Kultura m ²		Provedené odvodnění m ²	Celková výměra neodnímané půdy m ²
			v zastav. území	mimo zastav. území			orná půda	TTP		

k.ú. Drahlín

Z.18	BV	2439	2149	38	7.48.11	IV	0	2187	0	252
Z.19	BV	Plocha vypuštěna								
Z.20	BV	Plocha vypuštěna								
Z.21	BV	Plocha vypuštěna								
Z.22	BV	3827	0	3827	7.48.11	IV	0	3827	0	0

celkem

0	6014	0	252
---	------	---	-----

celkem ZPF

6014

Celkový zábor půdního fondu Změnou č.2 územního plánu činí 0,6014 ha

Investice do půdy

V území, řešeném Změnou č.2 územního plánu Drahlín, není na plochách zrealizováno odvodnění.

Pro všechny plochy všeobecně platí, že v případě narušení drenážního systému (investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti) stavebník musí provést technická opatření, jež zajistí jeho opětovnou funkčnost.

Zdůvodnění navrhovaného řešení z hlediska ochrany ZPF

V případě záborů půdy je řešení vedeno snahou o dodržení zásad tvorby životního prostředí a snahou o vytvoření celistvého území, s ochranou zemědělské půdy vyšší kvality. Rozvojové území je řešeno uvnitř a v návazných plochách na zastavěném území. Nové plochy se nachází na zemědělských plochách trvale travního porostu, na půdách méně kvalitních IV. třídy ochrany ZPF.

B.13.2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRŽENÉHO ŘEŠENÍ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č.2 územního plánu obce Drahlín nezasahuje do pozemků určených k plnění funkce lesa a nezabírá lesní půdu. Na dvě nově zastavitelné plochy částečně zasahuje ochranné pásmo lesa. Tyto plochy podléhají souhlasu a stanovisku orgánu správy lesů dle Lesního zákona. Možné výjimky z tohoto pásma budou řešeny samostatným vyjádřením správního orgánu.

B.14. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Připomínky občanů, ani sousedních obcí, nedošly ke Změně č.2 žádné.

B.15. ÚDAJE O POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Grafická část Odůvodnění Změny č.2 územního plánu Drahlín obsahuje 3 výkresy.

5. KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5000
6. VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 100000
7. VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍCH FONDŮ	1 : 5000

Výkresy Změny č.2 jsou řešeny pro celé území obce.

B.16. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Soulad územního plánu s jednotným standardem je prokázán protokolem z elektronického kontrolního nástroje, viz samostatná Příloha č.2 Odůvodnění územního plánu.

Změna č.2 územního plánu Drahlín je zpracovaná v prostředí CAD.