

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHUDÍŘ

za období 9/2016–08/2024

včetně návrhu zadání změny č. 4



zpracovaný na základě ustanovení § 106 odst. 1 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon").

Pořizovatel a předkladatel: Obecní úřad Chudíř
Chudíř 16
294 45 Chudíř

Určený zastupitel: Michal Vitmajer – starosta

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Chudíř

Září 2025

Obsah

Úvod	3
a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu	3
b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	5
c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
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	8
e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	8
f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	8
g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	11
h) Závěr	11
Seznam použitých zkratek	12

ÚVOD

Obec Chudíř leží ve Středočeském kraji, v okrese Mladá Boleslav a je zařazena do správního obvodu obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Mladá Boleslav.

Správní území obce Chudíř je tvořeno jedním katastrálním územím Chudíř (654795). Celková výměra řešeného území činí cca 312 ha. K 31.12.2024 zde, dle údajů ČSÚ, žilo 247 obyvatel.

Sousedními obcemi jsou obce Charvatce, Jabkenice a Smilovice zařazené do správního obvodu ORP Mladá Boleslav. Dále Městys Loučeň zařazený do správního obvodu ORP Nymburk.

Územní plán Chudíř (dále jen „ÚP Chudíř“) byl pořízen postupem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem ÚP Chudíř byl Magistrát města Mladá Boleslav, zpracovatelem byl Ing. arch. Jan Kosík – PROZIS (ČKA 1488).

ÚP Chudíř byl vydán Zastupitelstvem obce Chudíř a nabyl účinnosti dne 28.09.2016. Obec Chudíř má dále účinnou změnu č. 1, č. 2 a č. 3 územního plánu.

Zpracování zprávy o uplatňování ÚP Chudíř (dále jen „Zpráva“) vyplývá z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon. Ustanovení § 106 stavebního zákona stanovuje, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne 27.02.2025, usnesení č. 4 bylo schváleno pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř. Pořizovatelem Zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř bude Obecní úřad Chudíř, který na základě příkazní smlouvy zajistil výkon územně plánovací činnosti prostřednictvím osoby, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

Zároveň stejným usnesením Zastupitelstvo obce v souladu s § 49 stavebního zákona určilo starostu obce Michala Vitmajera spolupracovat s pořizovatelem při zpracovávání Zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř.

Na základě ustanovení § 106 odst.1, § 107 odst. 2 a s odkazem na § 88 - § 90 stavebního zákona, je předložen návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř za období 9/2016–08/2024.

a) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zpráva o uplatňování územního plánu Chudíř vychází z ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, stavební zákon. Ustanovení § 106 stavebního zákona stanovuje, že pořizovatel územního plánu předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let od vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období.

Zpráva o uplatňování územního plánu Chudíř za období 9/2016–08/2024 bude projednána s dotčenými orgány a ostatními subjekty. Následně v souladu s ustanovením § 107 a § 90 stavebního zákona, bude návrh Zprávy upraven na základě výsledků projednání a bude předložena zastupitelstvu obce ke schválení.

Zpráva o uplatňování územního plánu Chudíř řeší období od nabytí účinnosti územního plánu Chudíř.

Na území obce bylo ve sledovaném období, mimo provádění stavebních úprav a event. přístaveb stávajících objektů, využito všech zastavitelných ploch pro stavbu rodinných domů (dále jen „RD“) a staveb pro rekreaci s přidělením evidenčního čísla.

Koncepce veřejné dopravní infrastruktury byla ve sledovaném období naplňována převážně nejnutnějšími opravami místních komunikací.

V rámci naplňování koncepce veřejné technické infrastruktury navržené územním plánem Chudíř, byly ve sledovaném období realizovány jednak nejnutnější opravy a úpravy stávající technické infrastruktury.

V rámci občanské vybavenosti je před dokončením budova hasičské zbrojnice.

ÚP Chudíř v rámci koncepce uspořádání krajiny vymezil plochy a koridory územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) lokální a nadregionální úrovně. Systém tvoří skladebné prvky – biocentra a biokoridory. Navržené krajinné úpravy ve sledovaném období nebyly realizovány. Potřeba změny návrhu řešení ÚSES nebyla identifikována.

Z veřejně prospěšných staveb a opatření navržených ÚP Chudíř nebylo ve sledovaném období realizováno.

V rámci návrhu zastavitelných ploch vymezil ÚP Chudíř primárně plochy určené pro bydlení (BV) a občanskou vybavenost (OV, OU). V oblasti výroby a skladování nejsou v ÚP Chudíř navrženy žádné zastavitelné plochy výroby a skladování – drobné a řemeslné výroby (VD) ani smíšené výrobní plochy (VS).

Konkrétní výčet zastavitelných ploch a jejich využití ve sledovaném období je uveden níže v tab. 1.

Tab. 1 - bilance využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Chudíř a ploch transformačních

Zastavitelná plocha		Výměra (ha)	Z toho využito		Zbývá využít	Celkem funkce nevyužitá		Poznámka
Využití	Označení		ha	%	ha	ha	%	
BV	Z.1	0,6255	0,6255	100	0	0,0794	0,07	4 RD dokončeny, 1 RD v přípravě
	Z.3	0,5219	0,4425	15,21	0,794			
	Z.6	0,1823	0,1823	100	0			
SV	Z.2	0,3902	0,0000	0,00	0,3902	0,7772	42,83	
	Z.5	1,4243	1,0372	72,82	0,3871			
PU	Z.1	0,0098	0,0098	100	0,0000	0,3775	2,53	
	Z.2	0,0781	0,0000	0,00	0,0781			
	Z.5	0,2994	0,0000	0,00	0,2994			
OV	Z.4	0,1508	0,0000	100	0,1508	2,1497	100	
	Z.3.1	1,9989	0,0000	100	1,9989			
OU	Z.3.2	0,7675	0,0000	100	0,7675	0,7675	100	Ve výstavbě
VZ	Z.7	0,5488	0,0000	100	0,5488	0,5488	100	parcelace hotová
Přestavbové plochy (Transformační plochy)								
BV	P.3.1	0,3375	0,3375	100	0,3375	0,0000	0,00	ve výstavbě
RI	P.3.2	0,2829	0,2829	100	0,2829	0,0000	0,00	
	P.3.3	0,2861	0,2861	100	0,2861			
OV	P.3.4	0,1456	0,0000	100	0,1456	0,1456	100	
DS	P.3.2	0,0129	0,0129	0,00	0,0129	0,0129	100	

* započteny plochy, které jsou k 14.07.2025 v den místního šetření zastavěny, kdy stavby na nich jsou zkolaudovány, nebo se jedná o plochy na nichž výstavba k danému dni již započala

Z bilance uvedené v tab. 1 vyplývá, že využití zastavitelných ploch vymezených ÚP Chudíř probíhá ve velké míře vymezeného rozsahu (cca 73 % celkové výměry všech vymezených zastavitelných ploch pro bydlení). Další nové rodinné domy byly realizovány ve stabilizovaných plochách.

Zároveň jsou již vyčerpány všechny zastavitelné plochy přestavbové (transformační) pro bydlení a rekreaci.

Obec Chudíř měla ÚPD navrženou s přiměřeným rozvojem obce na dobu cca 10 let, který se za tuto dobu prakticky vyčerpal. ÚP Chudíř má na rozvoj obce v soukromém vlastnictví pouze cca 7 pozemků pro bydlení, kde v současné době probíhá či se připravuje proces výstavby RD.

V rámci zastavitelných ploch obec Chudíř ve své ÚPD navržený již jen plochy pro rozvoj občanské vybavenosti, které jsou vymezeny plochami pro případné potřeby školství.

Využívání řešeného území probíhá v souladu s řešením navrženým v platném ÚP Chudíř.

b) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP Mladá Boleslav“) pro území obce s rozšířenou působností ORP Mladá Boleslav jsou pořizovány v souladu se stavebním zákonem. Poslední úplná aktualizace ÚAP, včetně rozboru udržitelného rozvoje území proběhla v roce 2024. Rozbor udržitelného rozvoje území ÚAP ORP Mladá Boleslav zhodnotil pozitivní a negativní skutečnosti ovlivňující rozvoj obce.

V rámci poslední úplné aktualizace ÚAP ORP MB nebyly pro řešené území obce Chudíř identifikovány závady, rizika a střety, pro území obce Chudíř byl pouze identifikován níže uvedený problém, který je nutné řešit územně plánovací dokumentací:

Problémy:

P_76 Ohrožení území obce suchem	Ohrožení území obce suchem	<i>Případná změna ÚP prověřit potřebu umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření před ohrožením území suchem v rámci ploch s rozdílným způsobem využití vymezených zejména v nezastavěném území</i>
---------------------------------	----------------------------	---

c) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje ČR ÚP Chudíř je v souladu s PÚR ČR – Úplného znění Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 9 schválené usnesením vlády ze dne 29. 01. 2025 UV č. 64/2025, která nabyla účinnosti dne 01.03.2025. Pro území obce Chudíř z Aktualizace č. 9 nevyplynou žádné požadavky. ÚP Chudíř respektuje obecné zásady stanovené v aktualizaci PÚR ČR a vytváří podmínky pro naplnění jejich cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Z PÚR ČR nevyplynou pro území žádné nové požadavky. Aktuálně platná je Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7. a 9. Dotčené území spadá do části specifické oblasti SOB9 Specifická oblast dle Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“).

Území obce Chudíř je dále vymezeno ve Specifické oblasti SOB9, pro kterou jsou pro dotčené území stanoveny následující úkoly pro územní plánování:

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje – Úplného znění ZÚR SK, ve znění Aktualizací č. 1., č. 2., č. 3., č. 6., č. 7., č. 8., č. 9., č. 10., č. 11., č. 12., č. 14, č. 15 a č. 16.

Obec Chudíř leží v území, pro které jsou zpracovány ZÚR, ty pouze zařazují řešené území do krajinného typu N07 - krajina relativně vyvážená. Žádné další požadavky ze ZÚR pro řešené území nevyplývají.

Pro územní plánování, usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území stanovují ZÚR priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území označené 01–09. Pro řešené území jsou relevantní priority 01, 04, 06 a 07. Tyto priority jsou při zpracování ÚP Chudíř respektovány.

Priorita 01 se týká obecných zásad územního plánování týkajících se vytváření podmínek pro vyvážený rozvoj řešeného území pomocí nástrojů územního plánování. ÚP Chudíř s tímto požadavkem není v rozporu, navrhuje nové rozvojové plochy v návaznosti na zastavěná území s požadovaným funkčním využitím. Pro malý rozsah navrhovaných rozvojových ploch se nepožaduje zpracování územních studií, územních plánů a regulačních plánů.

ZÚR stanovuje mimo jiné u mezi úkoly pro územní plánování navrhopat v obcích v územních plánech nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Priorita 04 se týká zachování a rozvoje polycentrické struktury osídlení v řešeném území. ÚP Chudíř s tímto požadavkem není v rozporu, zachovává a rozvíjí stávající strukturu osídlení. Nenavrhuje nové lokality odtržené od zastavěného území a rovněž nespojuje oddělené zastavěné části do neadekvátně velkých celků.

Priorita 06 se týká vytváření podmínek pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území kraje. ÚP Chudíř s tímto požadavkem není v rozporu.

Priorita 07 se týká vytváření podmínek pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností v řešeném území. ÚP Chudíř s tímto požadavkem není v rozporu, navrhuje nové rozvojové plochy, které díky své velikosti, umístění v řešeném území a v kontextu s polohou v kraji, byť jen v omezené míře podporují i tento požadavek.

ZÚR SK zpřesňuje specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem a těmito úkoly:

- a) vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod,
- b) plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásy, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability,
- c) vymezit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně,
- d) vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu,
- e) při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány,
- f) při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod (např. stanovením koeficientu zeleně na terénu) a jejich zadržování,
- g) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejména pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací, a s ohledem na místní podmínky pro budování nových, zejména povrchových zdrojů vody,
- h) při tvorbě územních plánů využít dokumenty veřejné správy, zejména plány rozvoje, programy rozvoje či strategie, jejichž součástí jsou migrační a adaptační opatření na klimatickou změnu.

ZÚR SK vymezuje v souladu s Politikou územního rozvoje ČR specifickou oblast SOB9 v rozsahu celého Středočeského kraje, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

ZÚR SK stanovují požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí při upřesňování vymezení ploch a koridorů republikového a nadmístního významu (včetně ÚSES a územních rezerv). Koordinace při vymezování jednotlivých ploch a koridorů je úkolem pro řešení v ÚPD dotčených obcí. Pro obec Chudíř vymezuje veřejně prospěšná opatření, pro jejichž uskutečnění lze práva k dotčeným pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit (území obce Chudíř jsou částečně dotčena vymezeným koridorem se jedná o tyto plochy a koridory):

ZÚR SK vymezuje veřejně prospěšná opatření – prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).

- **RC 1875 Chudíř**

Návrh řešení ÚP Chudíř respektuje republikové priority a úkoly pro územní plánování vyplývající pro SOB9, které byly prověřeny při pořízení ÚP Chudíř - tzn. je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. ZÚR SK vymezují na území Středočeského kraje a stanovují zejména základní požadavky na účelné a hospodárné uspořádání krajiny, vymezují plochy a koridory nadmístního významu a stanovují požadavky na jejich využití, zejména plochy nebo koridory pro veřejně prospěšná opatření, stanovují kritéria pro rozhodování a možných variantách nebo alternativách změn v jejich využití.

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

Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nejsou součástí této zprávy. V rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu Chudíř nebyly zjištěny žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území. Problematika udržitelného rozvoje území je podrobně řešena v územně analytických podkladech pro území obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav, které byly a jsou pořizovány v souladu stavebního zákona. Poslední úplná aktualizace územně analytických podkladů včetně rozboru udržitelného rozvoje území byla zpracována k 31.12.2024. Z ÚAP nevyplývá, že by ÚP Chudíř měl negativní dopad na udržitelný rozvoj území. ÚP Chudíř je zpracován s ohledem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území zabezpečením vyváženého vztahu hospodářského rozvoje, sociální soudržnosti a kvalitních životních podmínek. ÚP Chudíř respektuje koncepci rozvoje území s ohledem na hodnoty a podmínky území, které byly stanoveny ve vydaném ÚP Chudíř.

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro sociální soudržnost obyvatel obce,
- koordinuje veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území obce,
- respektuje stávající trasy technické a dopravní infrastruktury,
- požadovaná změna v území nemá negativní vliv na veřejné zdraví, životní prostředí, veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,
- s požadavky na ochranu kulturních a civilizačních hodnot, především urbanistického, architektonického a archeologického dědictví není řešení v rozporu
- respektuje sídelní ráz,
- stanovuje podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

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

Vzhledem k prakticky vyčerpanému rozvoji obce a úplném naplnění ÚP Chudíř je potřeba zpracování změny ÚP s navržením rozvoje obce na dalších cca 10-15 let.

f) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Požadavky obce Chudíř na rozvoj obce

- Změna funkčního využití pozemku parc. č. 732/1 o výměře 6377 m² (orná půda – BPEJ IV.), parc.č. 478/3 o výměře 697 m² (zahrada), parc.č. 478/4 o výměře 541 m² (zahrada), parc.č. 732/2 o výměře 160 m² (orná půda – BPEJ IV., V.), vše k.ú. Chudíř z ploch zemědělských všeobecných (AU) a stabilizovaných ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ) nacházející se v zastavěném území do ploch zastavitelných pro bydlení venkovské (BV) nebo smíšené obytné venkovské (SV).
Změna ÚP Chudíř prověří změnu využití pozemku do plochy umožňující bydlení, která urbanisticky zcelí severní část obce k přiléhající účelové komunikaci.
- Změna funkčního využití pozemku parc. č. 477/118 o výměře 1770 m² (ostatní plocha) v k.ú. Chudíř ze stabilizovaných ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ), které se nachází v zastavěném území na částečně plochy pro bydlení a část na občanské vybavení.

Změna ÚP Chudíř prověří změnu využití pozemku do plochy umožňující bydlení a občanské vybavení, jelikož pozemek v přímé vazbě na plochy pro smíšené bydlení venkovské. Plochy budou prověřeny i s ohledem na limity v území.

- Změna funkčního využití části vymezené zastavitelné plochy Z.3.1 a navazující plochy PX nacházející se na pozemcích parc. č. 442/3 v k.ú. Chudíř s tím, že část plochy PX z důvodu urbanistického ztvárnění uzavření blokové zástavby se navrhuje přeřít do ploch pro rekreaci či bydlení a část plochy Z.3.1 se navrhuje přeřít jako částečně plochy pro bydlení, které budou navazovat na území stávající obytné zástavby.
Změna ÚP Chudíř prověří změnu využití zastavitelného pozemku do plochy umožňující bydlení či rekreaci, která urbanisticky uzavře východní část rekreačních ploch a část ploch pro bydlení bude prověřeno v návaznosti na stabilizované plochy bydlení. Zbývající část plochy zůstane v zastavitelných plochách pro občanské vybavení.
- Změna funkčního využití pozemků parc.č. 524/14, 469/1 a 477/44 z ploch s rozdílným způsobem využití zemědělské všeobecné (AU) a plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) na plochy smíšené nezastavěného území všeobecné (MU).
Podnět o změnu využití pozemků byl uplatněn vlastníkem v průběhu projednávání Zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř za období 9/2016–08/2024 včetně návrhu zadání změny č. 4. Změna č. 4 ÚP Chudíř nebude prověřovat změnu využití výše uvedených pozemku.

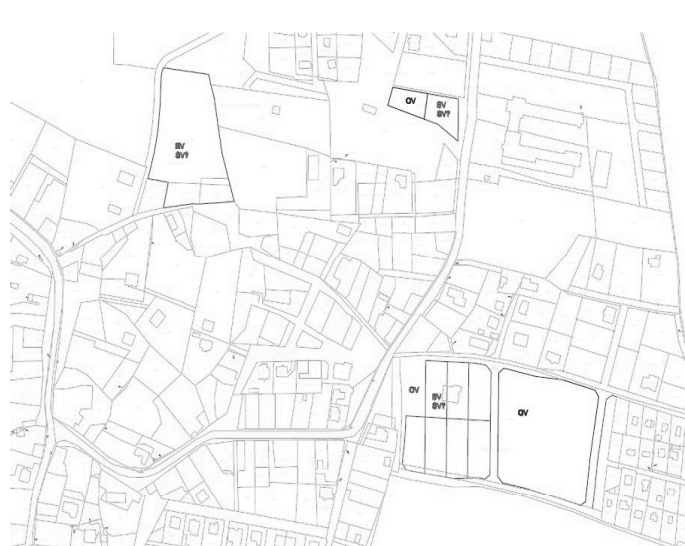
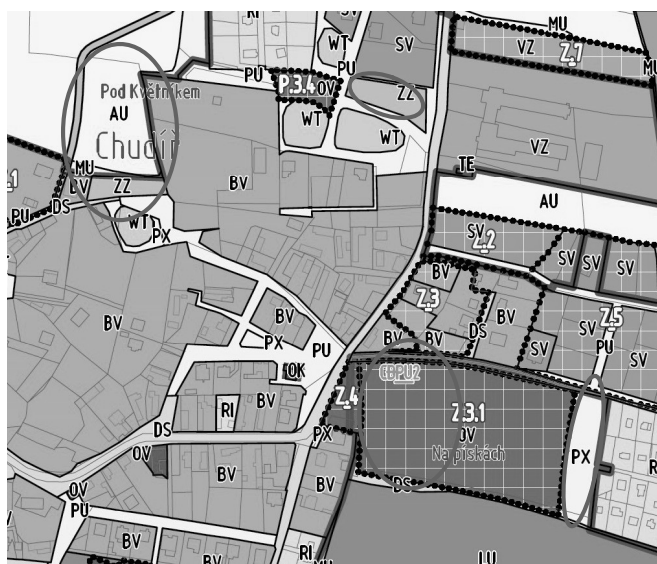
f.1 Návrh zadání změny č. 4 územního plánu Chudíř:

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím změny č. 4 územního plánu Chudíř je správní území obce Chudíř, tj. katastrální území Chudíř.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

- Aktualizace zastavěného území, případně změna využití v zastavěném území či zastavitelných plochách týkající se drobného narovnání dle skutečného právního stavu dle aktuálních mapových podkladů.
- Prověření, popř. upřesnění a doplnění kapitoly: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, případné možné upřesnění, přeřesení či doplnění kapitol týkající se veřejné infrastruktury, koncepce uspořádání krajiny a vymezení veřejně staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, popř. aktualizace etapizace území.
- Popřípadě doplnění či upřesnění limitů v území.
- Prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 732/1 o výměře 6377 m² (orná půda – BPEJ IV.), parc.č. 478/3 o výměře 697 m² (zahrada), parc.č. 478/4 o výměře 541 m² (zahrada), parc.č. 732/2 o výměře 160 m² (orná půda – BPEJ IV., V.), vše k.ú. Chudíř z ploch zemědělských všeobecných (AU) a stabilizovaných ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ) nacházející se v zastavěném území do ploch zastavitelných pro bydlení venkovské (BV) nebo smíšené obytné venkovské (SV).
- Prověření změny funkčního využití pozemku parc. č. 477/118 o výměře 1770 m² (ostatní plocha) v k.ú. Chudíř ze stabilizovaných ploch zeleně – zahrady a sady (ZZ), které se nachází v zastavěném území na částečně plochy pro bydlení a část na občanské vybavení.
- Prověření změny funkčního využití části vymezené zastavitelné plochy Z.3.1 a navazující plochy PX nacházející se na pozemcích parc. č. 442/3 v k.ú. Chudíř s tím, že část plochy PX z důvodu urbanistického ztvárnění uzavření blokové zástavby bude prověřena přeřesením do ploch pro rekreaci či bydlení a část plochy Z.3.1 se navrhuje prověřit přeřesením jako částečně plochy pro bydlení, které budou navazovat na území stávající obytné zástavby.
- Změna č. 4 územního plánu Chudíř nevyžaduje zpracování variant.



e) Další požadavky na zpracování změny územního plánu

Změna č. 4 územního plánu Chudíř

- 1 x v tištěné formě
- 1 x v elektronické podobě na datovém nosiči CD/USB
- textová část výroku a odůvodnění ve formátu *.doc nebo *.docx a ve formátu *.pdf
- grafická část výroku a odůvodnění ve formátu *.pdf a dwg/ shp. (vektorová data ve strojově čitelném formátu).

g) PODNĚT NA ZMĚNU ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Během projednávání návrhu zprávy o uplatňování ani v době účinnosti ÚP Chudíř nevystala potřeba ani nebyl uplatněn návrh na aktualizaci ZÚR SK.

h) ZÁVĚR

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř za období 9/2016–08/2024 byl ve smyslu § 106, § 107 a § 88 - § 90 před jeho předložením k projednání Zastupitelstvem obce Chudíř, zaslán dotčeným orgánům, orgánu ochrany přírody, krajskému úřadu, sousedním obcím a obci, pro kterou je zpráva zpracovávána.

Krajský úřad jako příslušný úřad uplatnil do 30 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu za období 9/2016–08/2024 stanovisko.

Do 30 dnů od doručení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř za období 9/2016–08/2024 mohly dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatnit u pořizovatele své vyjádření a každý mohl uplatnit podněty.

Ve lhůtě do 20 dnů od obdržení návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Chudíř za období 9/2016–08/2024 doručil příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny.

Návrh zprávy byl dále doručován i veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení mohl každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

Návrh Zprávy o uplatňování ÚP Chudíř za období 9/2016–08/2024 byl po dobu 30 dnů vyvěšen na úřední desce Obecního úřadu Chudíř. Návrh zprávy bude rovněž zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup na webových stránkách obce <https://chudir.e-obec.cz> a <https://uzemniplanovani.gov.cz/dokumenty-uzemniho-planovani/4e4eb4bd-6bff-4199-a214-d056fc82f1ed>.

Návrh zprávy doplněný a upravený na základě projednávání, byl předložen Zastupitelstvu obce Chudíř k projednání podle § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

vypracovala: Ing. Martina Nikodemová

ve spolupráci s Michalem Vitmajerem, starostou obce Chudíř (určený zastupitel)

**Schváleno Zastupitelstvem obce Chudíř dne 25.09.2025
usnesením č. 36/2025**

Michal Vitmajer
starosta, určený zastupitel

Za správnost: Ing. Martina Nikodemová (tel.:733515088), zástupce pořizovatele,
osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků pro výkon
územně plánovací činnosti pro Obecní úřad Chudíř

Seznam použitých zkratek

ha	hektar
k.ú.	katastrální území
ORP	obec s rozšířenou působností
parc.č.	pozemek parcelní číslo
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3, č.4., č.5, č.6, č.7, č.9
RD	rodinný dům
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
ÚAP	územně analytické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
Zpráva	zpráva o uplatňování Územního plánu Chudíř
ZOPK	zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje