

NÁVRH

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍ PLÁN NOVÉ DVORY



Návrh na pořízení Změny územního plánu:

z jiného podnětu (podnět občana).

Schvalující orgán:

Zastupitelstvo obce Nové Dvory
Usn. ZO č./2026 ze dne2026.

Starostka obce:

Petra Šikolová

Pověřený zastupitel:

David Kodad

Pořizovatel:

Městský úřad Dobříš

Mírové náměstí

Úřad územního plánování

Pověřená úřední osoba: Mgr. Veronika Kropáčová

Mírové náměstí 106

263 01 Dobříš

Zpracováno v rozsahu dle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, v platném znění.

Pořizování bude využívat možnost uskutečnit Společné jednání a Veřejné projednání v jediném termínu.

1. Vymezení řešeného území

Územní plán Nové Dvory (*dále je ÚP*), který řeší komplexně koncepci rozvoje obce Nové Dvory byl vydán zastupitelstvem Dvory v srpnu 2025.

Řešeným územím změny č. 1 Územního plánu Nové Dvory je území obce Nové Dvory, případně jeho části dotčené požadavky na změnu územně plánovací dokumentace. Přesný rozsah řešeného území bude vymezen v návrhu změny č. 1 na základě schváleného zadání, prověření územních souvislostí a dostupných podkladů. Změna se může týkat zejména ploch, koridorů, podmínek využití území, koncepce veřejné infrastruktury, krajinného uspořádání a dalších částí platného územního plánu, u nichž bude prokázána potřeba úpravy.

2. Popis obsahu navrhované změny územního plánu

Změna č. 1 Územního plánu Nové Dvory prověří a podle výsledku vyhodnocení navrhne úpravy platné územně plánovací dokumentace tak, aby odpovídala aktuálním potřebám rozvoje obce, požadavkům právních předpisů, nadřazené územně plánovací dokumentaci a veřejným zájmům v území. Předmětem změny bude zejména prověření konkrétních podnětů obce, vlastníků pozemků, pořizovatele a dotčených orgánů, a to v rozsahu, který bude v průběhu pořizování shledán jako důvodný a přiměřený.

- prověření vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby ve vazbě na potřeby obce a kapacity veřejné infrastruktury,
- prověření podmínek prostorového uspořádání a podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití,
- aktualizace limitů využití území a zohlednění aktuálních územně analytických podkladů,
- prověření souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a se Zásadami územního rozvoje příslušného kraje,
- prověření koncepce dopravní a technické infrastruktury v souvislosti s navrhovanými úpravami,
- prověření koncepce uspořádání krajiny, ochrany přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území,
- uvedení vybraných částí územního plánu do jednotného standardu, bude-li to podle právních předpisů vyžadováno.

Popis obsahu navrhované změny viz **Příloha č.1** Zadání (*Podnět na změnu ÚP Nové Dvory podaný p. Pavlem Ježkem*).

Usnesením zastupitelstva obce – viz samostatná **Příloha č.2** Zadání – bylo rozhodnuto o pořízení změny č.1 ÚP a to **z jiného podnětu** (*z podnětu občana*).

3. Popis účelu navrhované změny územního plánu

Účelem pořízení změny č. 1 je vytvořit aktuální, přehledný a právně použitelný nástroj pro rozhodování v území, který umožní přiměřený rozvoj obce Nové Dvory při zachování hodnot území a ochraně veřejných zájmů. Změna má reagovat na nové rozvojové potřeby, prověřit vhodnost dílčích úprav využití území a odstranit případné nejasnosti nebo neaktuálnosti platného územního plánu.

4. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území

V rámci pořizování změny č. 1 bude posouzeno, zda navrhované řešení může mít významný vliv na životní prostředí nebo na evropsky významné lokality či ptačí oblasti. Požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území bude stanoven podle stanovisek příslušných dotčených orgánů, zejména orgánu ochrany přírody a krajského úřadu jako příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí.

Pokud příslušný orgán vyloučí významný vliv na evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti a současně neuplatní požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí, nebude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracováno. Pokud bude požadavek uplatněn, bude vyhodnocení zpracováno v rozsahu stanoveném příslušnými právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů.

5. Požadavky na zpracování variant řešení

Zpracování variantního řešení se předběžně nepožaduje. Potřeba variantního prověření může vyplynout z projednání zadání, ze stanovisek dotčených orgánů, z vyhodnocení střetů v území nebo z povahy konkrétního záměru. Pokud bude variantní řešení požadováno, budou varianty zpracovány v rozsahu nezbytném pro posouzení jejich územních, environmentálních, dopravních, technických a ekonomických souvislostí.

6. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu

Návrh změny č. 1 bude zpracován v rozsahu měněných částí Územního plánu Nové Dvory a bude obsahovat textovou a grafickou část v členění odpovídajícím právním předpisům. Součástí dokumentace bude odůvodnění změny, které vyhodnotí zejména soulad s právními předpisy, nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování, stanovisky dotčených orgánů a výsledky projednání.

- textová část změny územního plánu¹,
- grafická část změny územního plánu v rozsahu dotčených výkresů
 - výkres základního členění území 1:500
 - hlavní výkres 1:5000
 - výkres VPS, VPO a asanací 1:5000,
- textová část odůvodnění změny územního plánu,
- grafická část odůvodnění v rozsahu potřebném pro odůvodnění navrženého řešení
 - koordinační výkres 1:5000
 - výkres širších vztahů 1:50000
 - výkres předpokládaných záborů ZPF 1:5000,
- srovnávací text s vyznačením změn, bude-li to účelné pro projednání a přehlednost dokumentace,

¹ V textové části ÚP bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚPD a počtu výkresů ÚPD.

- úplné znění Územního plánu Nové Dvory po vydání změny č. 1, pokud bude podle právních předpisů vyžadováno.

*Návrh změny č. 1 ÚP bude pro účely **společného jednání a veřejného projednání** odevzdán v jednom vyhotovení. Bude-li nutné na základě společného jednání a veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh změny č. 1 ÚP **v jednom** vyhotovení.*

*Výsledný návrh bude odevzdán **spolu s datovým nosičem** (nativní data).*

- Krajský úřad Středočeského kraje – odbor ÚP a KSÚ
- MěÚ Dobříš – Úřad územního plánování
- MěÚ Nový Knín – stavební úřad
- Obec Nové Dvory

Míra podrobnosti bude odpovídat kategorii územní plán.

*Změna č. 1 územního plánu bude zpracována digitálně nad katastrální mapou. **Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK)***

- a) *Textová část dokumentace bude odevzdána ve formátu *.doc a zároveň *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby textu.*
- b) *Výkresová část bude odevzdána ve formátu *.pdf pro zajištění elektronické archivace původní vizuální podoby výkresů. Dále budou odevzdána data v systému GIS *.shp *.dxf.*

*Budou odevzdány všechny výsledné vrstvy (např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnice) **v nativním formátu *.dgn, *.dwg, *.shp, *.dxf – nová Metodika MMR ČR + kontrola ETL.***

7. Požadavky na jednotný standard územního plánu

Změna č. 1 bude zpracována tak, aby splňovala požadavky na Jednotný standard územně plánovací dokumentace v rozsahu vyžadovaném platnými právními předpisy. **Celý ÚP bude uveden do souladu s požadavky na Jednotný standard dle Vyhlášky č. 157/2024 Sb., v platném znění.** Standardizované části dokumentace budou zpracovány v příslušné datové struktuře, včetně grafických dat a metadat, pokud to bude pro daný typ dokumentace a fázi pořizování vyžadováno.

8. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a dalších podkladů

Při zpracování návrhu změny budou využity aktuální územně analytické podklady příslušné obce s rozšířenou působností a kraje, údaje o území poskytované dotčenými orgány a správci veřejné infrastruktury, platná územně plánovací dokumentace, oborové koncepce a další dostupné podklady. Návrh změny prověří zejména limity využití území, hodnoty území, záměry na provedení změn v území a případné problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci.

9. Požadavky na ochranu hodnot a veřejných zájmů v území

Návrh změny bude respektovat přírodní, kulturní, urbanistické a civilizační hodnoty území. Bude prověřen dopad navržených úprav na krajinný ráz, zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, vodní režim, záplavová území, ochranu přírody a krajiny, památkovou ochranu, veřejné zdraví, dopravní a technickou infrastrukturu a další veřejné zájmy. Řešení bude navrženo tak, aby minimalizovalo negativní dopady na území a podporovalo udržitelný rozvoj obce.

10. Požadavky na projednání a součinnost

Pořizovatel zajistí projednání zadání a návrhu změny č. 1 v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a souvisejících právních předpisů. Při zpracování návrhu změny bude zajištěna

součinnost projektanta, pořizovatele, určeného zastupitele, obce, dotčených orgánů, správců veřejné infrastruktury a dalších subjektů, jejichž práva nebo povinnosti mohou být řešením změny dotčeny.

11. Závěr

Toto zadání vymezuje základní požadavky na zpracování změny č. 1 Územního plánu Nové Dvory. Konkrétní řešení bude upřesněno v návrhu změny na základě prověření územních podmínek, výsledků projednání, stanovisek dotčených orgánů a požadavků obce. Zadání slouží jako výchozí rámec pro zpracování návrhu změny a bude dále doplněno podle konkrétních podnětů a závěrů pořizovatele.

ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍ PLÁN NOVÉ DVORY

Příloha č. 1 – Podnět ke změně územního plánu Nové Dvory

Adresát:	Obecní úřad Nové Dvory Nové Dvory čp. 33 262 03 Nový Knín		
Datum:	25.05.2026		
Navrhovatel:			
Jméno a příjmení / Název organizace:	Pavel Ježek		
Adresa:	Starochodovská 988/35, Chodov, 149 00 Praha 4		
Datum narození:	2. září 1974		
Telefon:	603433458		
E-mail:	p.jezek@hatexcz.cz		
Název územně plánovací dokumentace:	Územní plán Nové Dvory		
Seznam pozemků dotčených navrhovanou změnou:			
obec:	Nové Dvory (540897)		
katastrální území:	Krámy (706086)		
dotčené pozemky:	49	zastavěná plocha a nádvoří	
	48	zastavěná plocha a nádvoří	
	51/2	ostatní plocha	
	62/1	trvalý travní porost	tř. ochrany ZPF – IV.
	808 (část - cca 1,2 ha)	orná	tř. ochrany ZPF – IV.

Předmět změny:

1.) Změna využívání stávajícího zemědělského areálu tvořeného pozemky parcelní číslo 48, 49, 51/2 a 62/1 (vše k.ú. Krámy).

Stávající funkční využití – VZ /výroba zemědělská a lesnická/ bez podrobnější specifikace.

Navrhované funkční využití – VZ.k /výroba zemědělská/ se specifikací „chov a výcvik sportovních koní“.

2.) Rozšíření plochy stávající VZ, navrhované ke změně na plochu RZV s funkčním využitím VZ.k, (viz obr. 1 – plocha Z1.1) směrem severovýchodním o plochu cca 1,2 ha (vel. cca 230*50 m) se stejným funkčním využitím jako sousední plocha (stávající RZV VZ navržená ke změně na RZV s funkčním využitím VZ.k se specifikací „chov koní“). Plocha tvořená částí pozemku p.č. 808 je vedena v kultuře *orná* se IV. třídou ochrany ZPF.

Důvody změny:

Důvodem navrhované změny je investiční záměr navrhovatele, transformovat stávající nevyužívaný a chátrající zemědělský areál na moderní zařízení určené pro chov koní s potřebným technickým a provozním zázemím značně se lišícím svým provozem od původní zemědělské výroby v daném areálu. Součástí tohoto záměru je i potřeba rozšířit stávající areál o plochu cca 1,2 ha potřebnou pro pokrytí prostorových nároků uvažovaného areálu pro chov a výcvik sportovních koní.

Pro představu uvádím navrhované regulativy pro dané území:

Charakteristika lokality L.1 (tvořené plochou Z1.1 a stávajícím areálem ZE v části obce Krámy):

Lokalita je tvořena plochami pro umístění staveb a zařízení zemědělské výroby speciální – chov speciálního hospodářského zvířectva (koní) a služeb s touto výrobou spojených, staveb pro skladování a servis (označení jako VZ.k)

Hlavní využití:

- stavby a zařízení pro chov a výcvik koní (stáje, výběhy, kolbiště, kryté i nekryté jízdní, výcvikové plochy apod.)
- stavby a zařízení pro skladování a úpravu zemědělských plodin, krmiv, steliva a zemědělských produktů určených pro koně
- stavby a zařízení pro odstavování nákladní a zemědělské techniky
- hnojiště, silážní jámy
- stavby a zařízení pro skladovací a servis, manipulační plochy

Přípustné využití:

- domy a byty majitelů a správců, služební byty (max. 2 rodinné domy o nejvýše dvou nadzemních podlažích nebo jeden dvojdům o nejvýše dvou nadzemních podlažích a max. 5 bytových jednotek, které budou součástí kryté haly nebo jiné provozní stavby v areálu a budou funkčně spojeny s jeho provozem)
- odstavné a parkovací plochy a garáže
- stavby a zařízení provozního a technického vybavení
- zeleň veřejná a ochranná

Podmíněně přípustné využití:

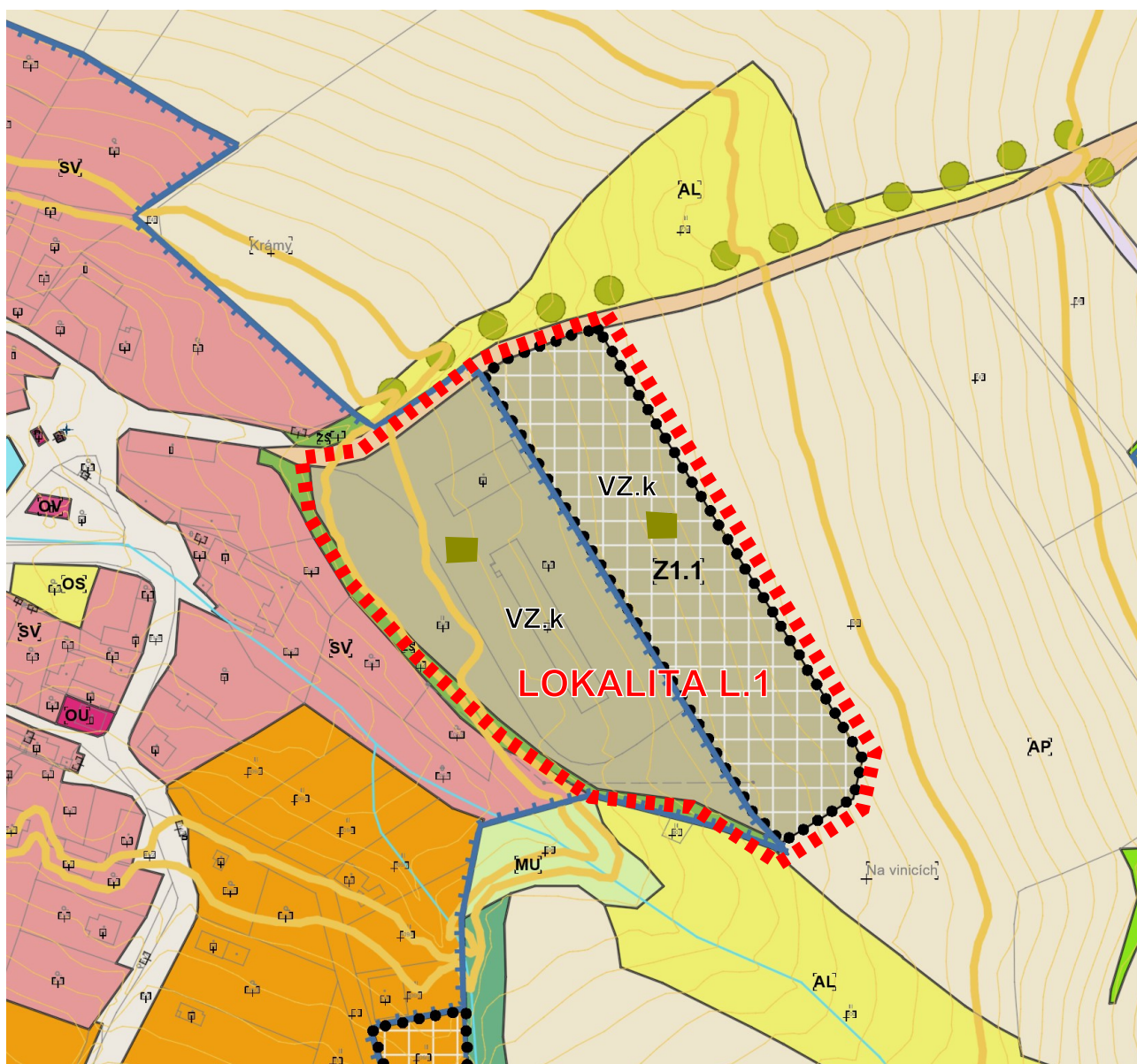
- není stanoveno

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení neuvedená v hlavním a přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění plochy: max. 0,40
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,30 (min. podíl nezpevněných ploch a max. podíl zastavěných ploch lze v případě stabilizované stávající zástavby posuzovat v odůvodněných případech individuálně – v kontextu okolní zástavby celého bloku (umožnit přiměřené dostavby)
- stavby ve stabilizovaném území max. do 2 nadzemních podlaží,
- výška okapní hrany skladových objektů do 7,0 m, celková výška do 10,0 m
- stavby včetně nástaveb mohou být max. dvoupodlažní s využitým podkrovím
- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich přirozenému zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezproblémovému působení v dálkových pohledech



Obrázek 1: Lokalita L.1 (plocha zemědělského areálu Krámy a plocha změny Z1.1

Návrh úhrady nákladů:

Navrhovatel se zavazuje uhradit náklady spojené s pořízením Změny č.1 územního plánu Nové Dvory ve stanovené výši.

NÁVRH

**ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1
ÚZEMNÍ PLÁN NOVÉ DVORY**

**Příloha č. 2 – Rozhodnutí Zastupitelstva obce Nové Dvory o pořízení změny
č. 1 Územního plánu Nové Dvory**

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.
Vstupující dokument nebyl podepsán.

Typ vstupního dokumentu: .PDF
Otisk vstupního souboru: C90AB3C87D52AA09F14DE14D3332E18752E0113CA176AB6971CD5A94E2B0C758
Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:
Město Dobříš, Mírové náměstí 119, 26301 Dobříš, epodatelna@mestodobris.cz

Datum vyhotovení ověřovací doložky:
31.8.2026

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:
Kočová Dagmar

