

# NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY Č.2 ÚPO KARLŠTEJN ZKRÁCENÝM POSTUPEM

BŘEZEN 2023

## A. Údaje o navrhovateli:

Žadatelem o pořízení změny č. 2 Územního plánu obce Karlštejn (dále jen „ÚPO Karlštejn“) na pozemcích s.p. 13 a 52, 435/2 v k.ú. Budňany je Mgr. Václav Jakovec, který je vlastníkem těchto pozemků (viz výpisy katastru nemovitostí v přílohách žádosti o pořízení změny).

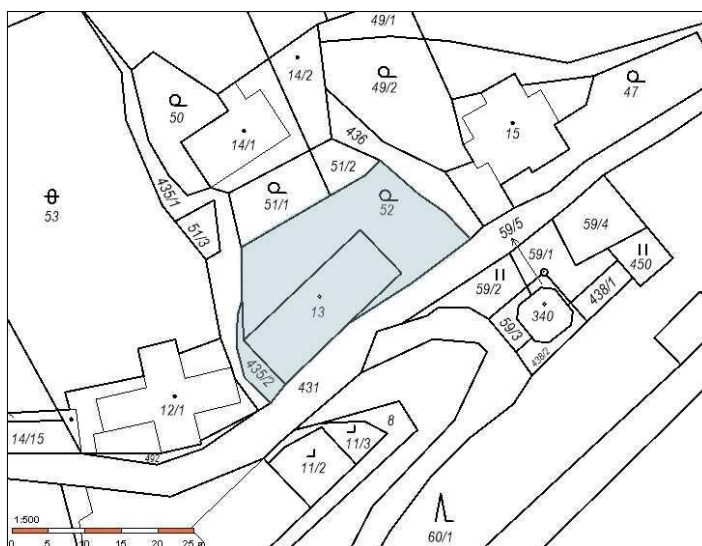
Žádost o pořízení této změny platného územního plánu, by měla být předložena zastupitelstvu obce Karlštejn k projednání a rozhodnutí o pořízení v březnu 2023.

## B. Údaje o pozemcích dotčených pořizovanou změnou č. 2 ÚPO Karlštejn:

Obec Karlštejn [531316]

Katastrální území Budňany [663719]

Zákres plochy změny č.2 ÚPO  
Karlštejn do katastrální mapy



Parcela č.	Celková plocha/rozsah dotčení změnou	Druh pozemku dle KN	Ochrana nemovitosti	Stávající využití/ navrhovaná změna využití	Vlastník
13	203 m2/ celá plocha	Zastavěná plocha a nádvoří/č.p. 174	rozsáhlé chráněné území nemovitá kulturní památka menší chráněná území	Obytná stavba	Žadatel
52	344 m2/ celá plocha	Zahrada	rozsáhlé chráněné území nemovitá kulturní památka menší chráněná území	Zahrada	Žadatel
435/2	26 m2/ celá plocha	Zahrada	zemědělský půdní fond/BPEJ 44189 rozsáhlé chráněné území nemovitá kulturní památka menší chráněná území zemědělský půdní fond/BPEJ 44189	Zahrada	Žadatel

## **C. Návrh obsahu změny č. 2 ÚPO Karlštejn:**

### **C.1. Využití ploch dle platného územního plánu**

Platný ÚPO Karlštejn byl schválen 6.10.2005 a 7.2.2009 nabyla účinnosti změna č.1, která se předmětných pozemků netýká. Územní plán obce Karlštejn nebyl zhotoven v elektronické podobě a nebyl následně digitalizován.

Využití ploch dle platného územního plánu naráží dlouhodobě na 2 základní problémy:

- 1) stáří ÚPO Karlštejn, zpracovaný dle zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona a souvisejících právních předpisů v roce 2005.

Podle ustanovení stavebního zákona, platného v současné době, ve znění § 322 zákona č. 283/2021 Sb.:“ ... územní plán obce a regulační plán, schválené přede dnem 1. ledna 2007, pozbývají platnosti dnem nabytí účinnosti nové územně plánovací dokumentace, která je nahrazuje, nejpozději však 31. prosince 2028.“

Pořizování nového územního plánu (dále jen „ÚP Karlštejn“) bylo zahájeno v roce 2018, jeho návrh byl předán počátkem roku 2023 pořizovateli ke kontrole, s tím, že veřejné pojednání proběhne podle platného stavebního zákona. Harmonogram pořizování nového územního plánu není k dispozici a předpokládaný termín nabytí účinnosti není znám.

V současné době je limitující lhůtou pro nabytí účinnosti nového ÚP Karlštejn 31. prosinec 2028 (§ 322 zákona č. 283/2021 Sb.)

- 2) využití digitalizovaného mapového podkladu při zpracování ÚPO Karlštejn – platný územní plán nebyl zhotoven v digitální verzi, resp. na podkladu digitalizované katastrální mapy, z čehož vyplývaly nepřesnosti při jeho uplatňování při rozhodování o využití a uspořádání území.

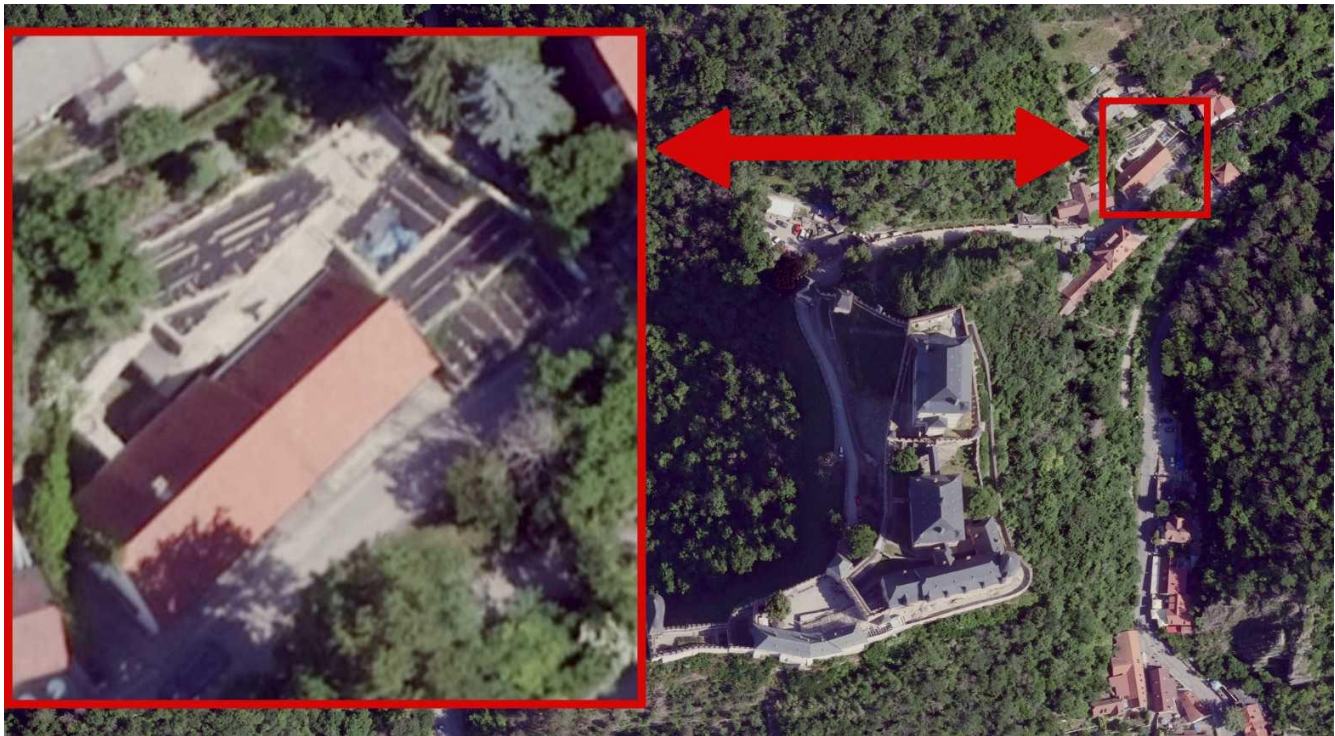
Tento nedostatek by měl být odstraněn zpracováním digitalizovaného mapového podkladu, který bude využit v úplném znění ÚPO Karlštejn po vydání této změny.

Elektronická verze aktuálního znění textové části a grafické částí ÚPO Karlštejn bude součástí úplného znění platného územního plánu po vydání změny č. 2.

### **C.2. Zdůvodnění pořízení změny č. 2 ÚPO Karlštejn**

Obsahem změny č.2 ÚPO Karlštejn je úprava regulativu plochy s rozdílným způsobem využití SM.1 platného ÚPO Karlštejn pro pozemky p.č.52, p.č.435/1 a st.p.13 (č.p.174) v k.ú. Budňany, která by umožnila realizaci záměru vlastníka předmětných nemovitostí – změnu využití stávajícího restauračního zařízení s prodejnou na penzion (ubytování přechodné) se 3 apartmány a kavárnou.

Podle zjištění na místě, využití pozemku p.č.52, vzhledem ke konfiguraci terénu (svažitý pozemek zahrady – skalní výstup, terasovitě upravený od spodní části) a pozemku p.č. 435/1 (zahrada) umožňuje v současné době parkování 1 vozidla, 2. vozidlo parkuje ve veřejném prostoru a částečně zasahuje do plochy chodníku, tvořícího přístup ke hradu Karlštejn.



Detail řešeného území (č.p.174 s přilehlými zahradami a letecký snímek okolních staveb (ortofotomapa)

Území řešené změnou č.2 ÚPO Karlštejn – pozemky p.č. 52, p.č. 435/1 st.p. 13 v k.ú. Budňany se nachází v zastavěném území. V novém návrhu územního plánu pro městys Karlštejn, jsou pozemky v plochách řešených těmito změnami také součástí zastavěného území.

Jak je patrné z následujícího popisu regulativu plochy SM.1 – smíšené využití v podhradí, nevyhovující formulace spočívá v požadavku na zajištění parkování na pozemku (modře označený text):

**Smíšené místní využití v podhradí**

**SM.1**

**Regulativy využití území:**

**A. Dominantní využití:**

Obslužné (servisní) služby nevýrobního charakteru, převládající provozovny sloužící potřebám cestovního ruchu

**B. Přijatelné využití:**

- bydlení – nízkopodlažní obytná zástavba
- ubytovací zařízení (pensiony) **se zajištěným parkováním hostů na vlastním pozemku**
- nerušící domácí výroba
- administrativní a správní zařízení
- maloobchodní a stravovací služby
- tržní stánkový provoz pouze na vymezených pozemcích p.č.394/1, 394/2, 396, 392/2, 11/1 a 96/4
- zařízení sociálních služeb
- zdravotnická zařízení (ordinace)
- školící, výchovná a vzdělávací zařízení
- kulturní zařízení a stavby pro církevní účely (knihovny, galerie)
- drobné sportovní plochy a relaxační zařízení nepředstavující areály
- odstavné plochy, parkoviště a garáže pro potřeby zóny
- místní obslužné a pěší komunikace
- stavby a zařízení technické vybavenosti (dle možností řešená jako integrovaná součást zástavby)
- plochy veřejné zeleně, osázené okrasnou zelení, vybavené prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci; uliční stromořadí

**Stavební uzávěra pro všechny stavby charakteru využití odlišného od bodu A. (dominantní využití) a B. (přípustné využití).**

Zařízení a stavby přípustného využití sloužící potřebám obyvatel obce. Podnikatelská činnost může být realizována i ve vlastních účelových stavbách.

**Parkování vozidel musí být zajištěno na vlastním pozemku.**

#### C. Nepřípustné využití:

- všechny druhy činností, které hlukem, prachem, exhalacemi nebo organolepticky (i druhotně - např. zvýšenou nákladní dopravou ... sklady apod.) narušují životní prostředí stavebních pozemků sousedních obytných staveb a pozemky sloužící veřejnosti, především se jedná o:
  - prodejní činnost, provozně nesouvisející s hlavní stavbou na pozemku umístěnou
  - dopravní terminály a centra dopravních služeb, velkokapacitní parkoviště a odstavné plochy pro potřeby krátkodobých návštěvníků
  - umístění staveb a zařízení výrobních a skladových
  - obchodní zařízení nadmístního významu (velkoobchod, velkoobchod)
  - individuální rekreace v rekreačních stavbách a zařízeních

#### **Regulativy prostorového a objemového uspořádání pro novostavby a přestavby a stánkový prodej:**

Stavby, popř. seskupení obytných a účelových staveb musí architektonickým členěním stavebních forem, a zejména celkovým objemem zastavění respektovat měřítko a kontext okolní zástavby a být podřízeny regulačním podmínkám zóny, stanoveným regulačním plánem. Novostavby nebudou povolovány. Přípustné jsou pouze stavební úpravy, popř. Drobné přestavby a přístavby stávajících domů, které výškově a objemově nezmění charakter místní zástavby.

Individuální, popř. řadová (uliční) zástavba (max. 1 podlaží s využitelným podkrovím) na pozemcích o velikosti převážně 650 – 1 250 m<sup>2</sup>, podíl nezpevněných ploch na pozemku min.40 %. Střeška sedlová nebo polovalbová.

Tržní stánkový provoz je přípustný pouze na vymezených pozemcích v rámci plochy SM<sub>1</sub> (pozemek p.č. p.č.394/1, 394/2, 396, 392/2, 11/1 a 96/4). Umístění stánků na pozemku, jejich využití a požadavky na jejich architektonické a konstrukční řešení včetně zakrytí budou stanoveny v podrobnější dokumentaci a tržním řádu obce.

Pořízením navrhované změny regulativu, vypuštěním požadavku parkování na vlastním pozemku), by mělo být umožněno vlastníku pozemků zajištění parkování na jiném pozemku v k.ú. Budňany (v docházkové vzdálenosti), na které regulativy platného územního plánu umístění parkujících vozidel umožní, případně bude k umístění odstavných a parkovacích stání určen.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu by pořizovaná změna č. 2 ÚPO Karlštejn neměla být v kolizi s ochranou ZPF a s dotčením zemědělského půdního fondu nebude uvažováno, využití ploch zůstane beze změn.

Území řešené změnou (pozemky p.č. 52, p.č. 435/1 st.p. 13 v k.ú. Budňany) se nachází v zastavěném území.

Při zpracování návrhu změny č. 2 ÚPO Karlštejn není uvažováno se zpracováním variant řešení a v souladu s ustanovením § 55a stavebního zákona by bylo možné použít zkrácený postup pro pořizování této změny územního plánu.

Lze předpokládat, že při posuzování nebude zjištěn negativní dopady záměru v ploše pořizované změny na udržitelný rozvoj území.

Vzhledem k časové náročnosti procesu pořizování nového územního plánu, považujeme za rychlejší upravit využití pozemků změnou stávajícího územního plánu, pořizovanou zkráceným postupem podle §55a stavebního zákona.

Z aktuálních Územně analytických podkladů ORP Beroun (UAP Beroun) nevyplývají žádné problémy a úkoly k řešení ve změně č. 2 ÚPO Karlštejn.

Z vydané nadřazené územně plánovací dokumentace kraje a České republiky nevyplývají požadavky, které budou v návrhu změny č. 2 ÚPO Karlštejn řešeny a s návrhem ÚP Karlštejn bude návrh změny v souladu.

### **C.3. Navrhovaný obsah změny č.2 ÚPO Karlštejn**

1. Dílčí změna, spočívající v úpravě platného regulativu vymezené plochy smíšeného využití neovlivní koncepci platného ÚPO Karlštejn.



2. Regulativ plochy navrhované změny č. 2 ÚPO Karlštejn (SM.1<sub>x</sub>) bude obsahově odpovídat regulativu plochy SM.1 platného ÚP Karlštejn s vypuštěním požadavku na zajištění parkování na vlastním pozemku, což odpovídá i návrhu regulativu plochy SX.h návrhu nového ÚP Karlštejn, zpracovaného dle metodiky standardizace územně plánovací dokumentace.
3. V navrhovaném řešení změny č.2 ÚPO Karlštejn bude počítáno s úpravou počtu parkovacích stání na vlastním pozemku a navržením řešení odpovídajícího počtu parkovacích stání umožňující realizaci záměru využití stavby (ubytovací zařízení hotelového typu – 3 apartmány s kavárnou) v docházkové vzdálenosti v k.ú. Budňany.
4. V platném ÚPO Karlštejn jsou pozemky v ploše řešené změnou v zastavěném území a dle návrhu nového ÚP Karlštejn zůstanou; návrhem pořizované změny se situování v zastavěném území nemění.
5. Formální úprava regulativu plochy smíšeného využití v podhradí (SM.1) platného ÚPO Karlštejn nezasahuje do limitů jejich využití, stejně jako by neměla negativně ovlivňovat plochu EVL (Natura 2000) ani ptačí oblast, které do zastavěného území nezasahují.

## Změna č.2 ÚPO Karlštejn



SM.1 OZNAČENÍ PLOCHY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM ZMĚNOU Č.2 PLATNÉHO ÚPO KARLŠTEJN

### LEGENDA



Hranice zastavěného území



Hranice ploch s rozdílným způsobem využití



Zastavěné plochy pozemků (stabilizovaný stav)

Označení ploch dle regulativů ÚPO

SM.1 SMÍŠENÉ MÍSTNÍ VYUŽITÍ V PODHRADÍ

OV.1 OBSLUŽNÁ SFÉRA – HRAD KARLŠTEJN

ZS SÍDELNÍ ZELEŇ - VEŘEJNÁ

Výřez výkresu č.2 Hlavního výkresu ÚPO Karlštejn s vyznačením plochy požadované změny



**SX.h SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ  
V HISTORICKÉ ZÁSTAVBĚ - HRAD**

OZNAČENÍ PLOCHY V ÚZEMÍ ŘEŠENÉM  
ZMĚNOU Č.2 PLATNÉHO ÚPO KARLŠTEJN

*Výřez rozpracovaného návrhu výkresu č.2 Hlavního výkresu ÚP Karlštejn s vyznačením plochy požadované změny*

5. Rozsah plochy s rozdílným způsobem využití, odpovídající vymezení v návrhu ÚPO Karlštejn, se změnou č. 2 ÚPO Karlštejn nezmění.
6. V návrhu změny č.2 ÚPO Karlštejn nebudou vymezovány plochy pro umístění veřejně prospěšných staveb ani veřejně prospěšných opatření v souladu s platným územním plánem.
7. Navrhovaná změna č.2 ÚPO Karlštejn nebude řešena variantně.
8. Předpokládáme, že obsah pořizované změny č.2 ÚPO Karlštejn, spočívající ve formální úpravě regulativu vymezené plochy nedojde ke změně podmínek, které by vyžadovaly vyhodnocovat vliv změny č. 2 platného územního plánu na udržitelný rozvoj území, ani nebude mít negativní vliv na evropsky významnou lokalitu a ptačí oblast.

**D. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny č.2 ÚPO Karlštejn, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno jeho zpracování, vyhotovení úplného znění platného územního plánu po jeho změně**

Náklady spojené s pořízením a zpracování změny č.2 ÚPO Karlštejn a na vyhotovení úplného znění platného územního plánu po této změně, případně zpracování, projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno uhradí navrhovatel.

V Karlštejně dne 2.3.2023

.....  
Mgr. Václav Jakovec  
žadatel

**Přílohy k návrhu na pořízení změny č.2 ÚPO Karlštejn:**

1. stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona)
2. stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona)

**budou doplněny na základě vyjádření obou dotčených orgánů.**