

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JINÍN

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU JINÍN	
Správní orgán, který Změnu č. 1 ÚP vydal: Zastupitelstvo obce Jinín	
Datum nabytí účinnosti: 15.7.2025	
Pořizovatel: Obecní úřad Jinín Pověřená osoba pořizovatele: Ing. Hana Roudnická Podpis:	Otisk razítka-pořizovatel

Změna č.1 územního plánu Jinín byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Objednatel.:

Obec Jinín
OÚ Jinín č.p.41, 386 01 Strakonice
Zastoupená: Ing. Milena Weinarová, starostka obce

Pořizovatel:

Obec Jinín
smluvně zastoupené: zástupce pořizovatele Ing. Hana Roudnická
Kosmonautů 1262, 386 01 Strakonice

Zhotovitel:

OGIVA eu s.r.o.
Uralská 689/7, Bubeneč, 16000 Praha 6
IČ: 24774995
Zastoupený: Ing. Štěpán Janoušek, jednatel
Autorizovaný architekt: MgA. Štěpán Zápotocký, ČKA 004891
Spolupráce: Marie Kašparová

VÝROK

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

Úvod	str.3
1. Vymezení zastavěného území	str.4
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	str.4
3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	str.4
4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití	str.6
5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostných surovin a podobně	str.7
6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)	str. 7
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit Vymezení veřejně prospěšných staveb je podkladem pro případné vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám podle §170 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon)	str.9
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelní čísla pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona	str.10
9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	str.10
10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	str.10
11. Údaje o počtu listů Změny č. 1 územního plánu a výkresů k němu připojené grafické části	str.10

ÚVOD

Stručný popis návrhu (04.2024) změny č.1 ÚP Jinín

A) PŘEVEDENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JINÍN DO JEDNOTNÉHO STANDARDU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Převedení ÚP Jinín do jednotného standardu ÚPD mění formu dokumentace, obsah zůstává neměnný.

Převedení je soustředěno na grafické vyjádření s dopadem do textové části.

Převedení ÚP Jinín je provedeno v souladu se stavebním zákonem a s požadavky vyhlášky č. 418/2022 Sb., a dále v souladu s přílohami k vyhlášce. Konkretizace právních předpisů je součástí textové části odůvodnění.

Textová část Změny č. 1 ÚP je v souladu se standardizovanou grafickou částí a s právními předpisy.

B) VĚCNÉ ZMĚNY

Jsou odrazem změněných podmínek, za kterých byl územní plán vydán.

Věcnou změnou je aktualizace zastavěného území.

ÚP je uveden do souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, jíž jsou Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje (ZÚR).

C) REVIZE ÚP VČ. NÁVRHU ZM.Č.1

z hlediska platných právních předpisů:

Vyhodnocení souladu

- s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů (včetně „Lex OZE“) a s požadavky zvláštních právních předpisů,
- Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

z hlediska posouzení uplatňování územního plánu od vydání ÚP do března 2024:
aktualizace zastavěného území

Výrok

je strukturován změnovou formou za využití formulací:

Nahrazuje se: Vložené znění části textu nebo tabulky jako náhrada za znění stávající

Vypouští se: Odstraněné znění části textu nebo tabulky

Doplňuje se: Vložené znění části textu nebo tabulky = doplnění textu

Beze změny: je přítomný pouze název kapitoly, obsah se nemění

V textu výrokové části jsou využity pojmy:

Kód plochy = označení, které klasifikuje plochu (zastavitelná, přestavby, změn v krajině, koridor, územní rezerva) – někde jen kód

Kód RZV = označení rozdílného způsobu využití

Typ RZV – název rozdílného způsobu využití

Textová část ÚP s vyznačením změn

Je provedena formou srovnávacího textu:

Vypuštěné části textu jsou přeškrtnutým červeným písmem

Doplněné části textu jsou modrým písmem

1. Vymezení zastavěného území

Nahrazuje se věta

„Je vymezena hranice zastavěného území k 01.01.2014.“

větou „Je vymezena hranice zastavěného území k 21.12.2023.“

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

V celém textu se nahrazuje termín „Regulativy“ termínem „Podmínky prostorového uspořádání“

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Podkapitola **Urbanistická koncepce včetně urbanistické kompozice**

Nahrazuje se:

Označení ploch „**Plochy pro bydlení – v rodinných domech - venkovské BV1 – BV9**“
označením „**Plochy pro bydlení – Bydlení venkovské BV - Z.1, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.6, Z.7, Z.9**“

Označení ploch „**Plochy občanského vybavení OV – veřejná infrastruktura**“
označením „**Občanské vybavení všeobecné OU**“

Označení ploch „**Plochy občanského vybavení OS – sportovně rekreační**“
označením „**Občanské vybavení sport OS - Z.10**“

Označení ploch „**Plochy občanského vybavení – OM – komerční zařízení, služby**“
označením „**Občanské vybavení komerční OK**“

Označení ploch „**Plochy pro výrobu a skladování**“
označením „**Výroba lehká VL**“

Označení ploch „**Plocha technické infrastruktury Ti1**“
označením „**Technická infrastruktura všeobecná TU - Z.11**“

Označení ploch „**Plochy veřejných prostranství**“

Označením:

„**Veřejná prostranství všeobecná PU**
Veřejná prostranství jiná PX“

Podkapitola **Urbanistická kompozice**

Beze změny.

Podkapitola **Vymezení zastavitelných ploch**

Nahrazuje se tabulka:

název lokality	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Plochy bydlení BV – v rodinných domech – venkovské (bydlení)		
BV1 Jinín	1,99	Obsluha území přístup do lokality ze silnice III. tř. Limity využití území: OP silnice III. tř., kříž Předpokládaná kapacita – cca 12 RD
BV2 Jinín	0,62	Obsluha území ze silnice III. tř. Limity využití území: OP silnice III. oř , OP el. vzdušného vedení, Předpokládaná kapacita – cca 3 RD
BV3 Jinín	0,85	Obsluha území ze silnice III. tř., místní komunikace (při dělení pozemků a povolování staveb je nezbytné respektovat dodržení §22 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) Limity využití území: OP silnice III. tř. Předpokládaná kapacita – cca 4 RD
BV4 Jinín	0,47	Obsluha území místní komunikace Limity využití území: Předpokládaná kapacita – cca 2 RD
BV5 Zorkovice	1,80	Obsluha území nutno řešit odpovídající přístup k lokalitě z místní komunikace Limity využití území: vzdálenost 50 m od okraje lesa, minimální výměra pozemků 1200 m ² Předpokládaná kapacita – cca 8 RD
BV6 Jinín	0,29	Obsluha území ze stávající místní komunikace Limity využití území: Předpokládaná kapacita – cca 2 RD
BV7 Jinín	0,50	Obsluha území ze silnice III. tř. Limity využití území: OP silnice III. oř , OP el. vzdušného vedení Předpokládaná kapacita – cca 2 RD
BV9 Jinín	0,70	Obsluha území místní komunikace Limity využití území: OP silnice III. oř , OP el. vzdušného vedení, výstavba RD je podmíněně vhodná po prokázání odpovídajícího přístupu na pozemek. Musí zůstat zachován přístup ke stávající trafostanici po veřejném prostranství. Předpokládaná kapacita – cca 1 RD
Plochy občanského vybavení: OS – sportovně rekreační		
OS1 Jinín	0,2	Přístup přes stávající plochu OS
Plochy technické infrastruktury Ti		
Ti1 Jinín	0,51	Obsluha území z místní komunikace

tabulkou:

Zastavitelná plocha	RZV	výměra v ha	obsluha, limity využití území, podmínky využití území, ochrana hodnot území, předpokládaná kapacita
Plochy bydlení BV – v rodinných domech - venkovské (bydlení)			
Z.1	BV	1,99	Obsluha území přístup do lokality ze silnice III. tř. Limity využití území: - OP silnice III. tř., kříž Předpokládaná kapacita - cca 12 RD
Z.2	BV	0,62	Obsluha území ze silnice III. tř. Limity využití území: OP silnice III. oř , OP el. vzdušného vedení, Interakční prvek CH Předpokládaná kapacita - cca 3 RD
Z.3	BV	0,85	Obsluha území ze silnice III. tř., místní komunikace (při dělení pozemků a povolování staveb je nezbytné respektovat dodržení §22 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území) Limity využití území: - OP silnice III. tř. Předpokládaná kapacita - cca 4 RD
Z.4	BV	0,47	Obsluha území místní komunikace Limity využití území: Předpokládaná kapacita - cca 2 RD
Z.5	BV	1,80	Obsluha území nutno řešit odpovídající přístup k lokalitě z místní komunikace

			Limity využití území: vzdálenost 50 m od okraje lesa, minimální výměra pozemků 1200 m ² Předpokládaná kapacita - cca 8 RD
Z.6	BV	0,29	Obsluha území ze stávající místní komunikace Limity využití území: Záplavové území Předpokládaná kapacita - cca 2 RD
Z.7	BV	0,50	Obsluha území ze silnice III. tř. Limity využití území: OP silnice III. oř , OP el. vzdušného vedení Předpokládaná kapacita - cca 2 RD
Z.9	BV	0,70	Obsluha území místní komunikace Limity využití území: OP silnice III. oř , OP el. vzdušného vedení, výstavba RD je podmíněně vhodná po prokázání odpovídajícího přístupu na pozemek. Musí zůstat zachován přístup ke stávající trafostanici po veřejném prostranství. Předpokládaná kapacita - cca 1 RD
Plochy občanského vybavení: OS - sportovně rekreační			
Z.10	OS	0,2	Přístup přes stávající plochu OS Přístup po komunikaci ve vlastnictví obce p.č.1018
Plochy technické infrastruktury Ti			
Z.11	TU	0,51	Obsluha území z místní komunikace Limity využití území: Záplavové území

4. **Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití**

Podkapitola **Návrh koncepce dopravy**
Beze změny.

Podkapitola **Technická infrastruktura**

V části

Vymezení ploch a koridorů pro technickou infrastrukturu

V první větě se nahrazuje kód „Ti1“ kódem „**Z.11 – TU**“

Druhá věta

„Bude respektován koridor Ee36 (v ÚP Jinín označen jako E1) ZVN 400 kV Kočín-Přeštice“
se nahrazuje větou

„Je vymezen koridor **CNZ.1** (koridor vymezený nad plochami s RZV z nadřazené dokumentace) - záměr v oblasti elektroenergetiky mezinárodního a republikového významu: **Ee36 ZVN 400kV Kočín – Přeštice**“.

Část

„**Návrh koncepce občanské vybavenosti**“
se nahrazuje:

„**Návrh koncepce občanského vybavení**“

V celém textu se nahrazuje termín „občanská vybavenost“ termínem „občanské vybavení“.

5.

Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Podkapitola

Územní systém ekologické stability

Číslo „1“ se nahrazuje označením „LBK.1“

Číslo „2“ se nahrazuje označením „LBK.2“

Číslo „3“ se nahrazuje označením „LBK.3“

Číslo „4“ se nahrazuje označením „LBK.4 - návrh“

Číslo „5“ se nahrazuje označením „LBK.5“

Číslo „6“ se nahrazuje označením „LBK.6 - návrh“

Číslo „7“ se nahrazuje označením „LBK.7 - návrh“

6.

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Vypouští se:

V prvním odstavci druhá věta:

„Plochy stabilizované jsou označeny plně, plochy návrhu jsou označeny šrafovou“.

Nahrazuje se:

Věta „Regulativy platí pro stávající i navrhované funkční využití.“ větou „Stanovené podmínky využití platí pro stávající i navrhované využití, tzn. pro plochy stabilizované a plochy v návrhu“.

Vypouští se:

Ze znění

„podle významu se rozlišují zejména:“ slovo „zejména“

Vypouští se:

„plochy zastavitelné - v souhrnu tvoří plochy vymezené hranicí zastavěného a zastavitelného území.“

Doplňuje se:

„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb (veřejný zájem pro zajištění obrany a bezpečnosti státu).“

Nahrazuje se:

Znění

„§ 4 vyhl. 501/2006 Sb. plochy bydlení, Plochy bydlení BV - v rodinných domech – venkovské“ zněním „**(BV) BYDLENÍ VENKOVSKÉ**“
V režimu přípustné využití se nahrazuje
- sousloví „občanské vybavenosti“ souslovím „občanského vybavení“

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy bydlení BH - v bytových domech**“ zněním „**(BH) BYDLENÍ HROMADNÉ**“

Nahrazuje se:

Znění „§ 6 vyhl. 501/2006 Sb. plochy občanského vybavení
Plochy občanského vybavení OV – veřejná infrastruktura“
zněním „**(OU) OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ**“

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy občanského vybavení OS - sportovně rekreační**“
zněním „ **(OS) OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT**“

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy občanského vybavení OH – hřbitov**“
zněním „ **(OH) OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY**“

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy občanského vybavení OM – komerční zařízení, služby**“
zněním „ **(OK) OBČANSKÉ VYBAVENÍ KOMERČNÍ**“

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy rekreace RM – motokrosový areál**“
zněním „ **(RX) REKREACE JINÁ**“

Vypouští se:

Znění „§ 7 vyhl. 501/2006 Sb. plochy veřejných prostranství

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy veřejných prostranství PV - obecné**“
Znění „ **(PU) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**“

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy veřejných prostranství ZV - veřejná zeleň**“
zněním „ **(PX) VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ JINÁ**“

Nahrazuje se:

Znění „§ 11 vyhl. 501/2006 Sb. plochy výroby a skladování
Plochy výroby a skladování VZ – zemědělská výroba“
zněním „ **(VZ) VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ**“

Nahrazuje se:

Znění „**Plochy výroby a skladování VL – lehký průmysl**“
zněním „ **(VL) VÝROBA LEHKÁ**“

Nahrazuje se:

Znění „§ 10 vyhl. 501/2006 Sb. plochy technické infrastruktury
Plochy technické infrastruktury – Ti“
zněním „ **(TU) TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**“

Nahrazuje se:

Znění „§ 9 vyhl. 501/2006 Sb. plochy dopravní infrastruktury

Plochy dopravní infrastruktury D - silniční“

zněním „ (DS) DOPRAVA SILNIČNÍ“

a zněním „ (DU) DOPRAVA VŠEOBECNÁ “

hlavní využití:

slouží k zabezpečení potřeb dopravy (zařízení pozemních komunikací, včetně ochranných pásem)

Nahrazuje se:

Znění „§ 13 vyhl. 501/2006 Sb. plochy vodní a vodohospodářské

Plochy vodní a vodohospodářské W“

zněním „ (WU) VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ“

Nahrazuje se:

Znění „§ 15 vyhl. 501/2006 Sb. plochy lesní“

Plochy lesní NL

zněním „ (LU) LESNÍ VŠEOBECNÉ“

Nahrazuje se:

Znění „§ 14 vyhl. 501/2006 Sb.

Plochy zemědělské NZ“

zněním „ (AU) ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ“

7.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V tabulce:

ve sloupci **Prvek číslo se nahrazuje:**

Označení „Ti1“ označením „VT.2“

Označení „K1“ označením „VT.k“

Označení „V1“ označením „VT.v“

Označení „E1“ označením „VT.1“

ve sloupci **Charakter prvku** v posledním řádku se doplňuje:

„CNZ.1“

8.

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle §8 katastrálního zákona

Nahrazuje se:

sousloví „veřejně prospěšná opatření“ souslovím „veřejná prostranství“

Doplňuje se kapitola:

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou požadována.

10.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Beze změny.

11.

Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část

Výrok - 10 stran

Grafická část

Grafická část má tyto výkresy:

- 1.Výkres základního členění území
- 2.Hlavní výkres
- 3.Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací