ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POČEPICE V OBDOBÍ 2021-2025

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

Schvalující orgán:	**Zastupitelstvo obce Počepice**
Určený zastupitel:	**Ing. Hana Kolínová**
Pořizovatel:	**Obecní úřad Počepice** Počepice 60 26253, Počepice
Oprávněná osoba pořizovatele:	**Ing. arch. Radek Boček**

v Počepicích, dne 20.10.2025

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Popis stávající územně plánovací dokumentace a pořizovaných změn

1. Územní plán Počepice byl pořizován od 9.4.2008, zadání tohoto územního plánu bylo schváleno usnesením Zastupitelstva obce Počepice dne 4.9.2008 a tento původní územní plán nabyl na účinnosti dne 25.9.2013. Na tento původní územní plán navazovala změna č. 1 územního plánu Počepice, schválení pořízení proběhlo dne 15.1.2014 pod č. usnesení Zastupitelstva obce Počepice 05/ZO/2014, zadání této změny bylo schválené 15.12.2015 a změna byla vydána dne 19.9.2017 pod č. usnesení 29/ZO/2017 a nabyla na účinnosti dne 5.10.2017. Pořízení změny č. 2 územního plánu Počepice bylo schváleno dne 4.12.2018 pod č. usnesení 17/ZO/2-12/2018, změny č. 2 byla pořizována tzv. zkráceným postupem pořízení dle ust. §§ 55a-55b stavebního zákona, obsah změny byl schválen dne 4.12.2018 pod č. usnesení 17/ZO/2-12/2018 a změna č. 2 nabyla na účinnosti dne 10.9.2019. Následovala změna č. 3 územního plánu Počepice, kdy tato změna byla pořizována od 25.1.2022, kdy bylo přijato usnesení Zastupitelstva obce Počepice č. usn. 3/1/2022 o pořízení této změny, následně dne 3.5.2022 přijato usnesení Zastupitelstva obce Počepice číslo 6a-6c/3/2022 o schválení obsahu změny č. 3 a o zkráceném postupu pořízení a změna č. 3 byla vydána usnesením Zastupitelstva obce Počepice č. 3/9/2023 dne 11.12.2023, kdy tato změna nabyla na účinnosti dne 30.3.2024. Poslední účinná změna č. 4 územního plánu Počepice byla zahájena dne 22.9.2023, kdy pořizovatel zpracoval návrhu obsahu změny územního plánu a odeslal na Krajský úřad Středočeského kraje žádost o stanovisko NATURA/SEA, následně dne 19.10.2023 došlo ke schválení obsahu změny č. 4 a zkráceného postupu pořízení prostřednictvím usnesení Zastupitelstva obce Počepice č. 4b/7/2023 a změna č. 4 byla vydána dne 27.8.2024 pod č. usnesení 6/6/2024 a následně tato změna územního plánu nabyla na účinnosti dne 24.10.2024. Nyní je tedy platný a účinný územní plán Počepice ve znění změny č. 1, 2, 3 a 4.

Využití zastavěného území

2. Hranice zastavěného území je v územním plánu vymezeno v souladu s § 116 stavebního zákona. Převážnou část zastavěného území obce tvoří plochy stabilizované, tj. plochy, ve kterých se stávající účel ani intenzita využití nebude v návrhovém období územního plánu měnit. Zastavěné území bylo v rámci správního území Obce Počepice vymezeno již v původním územním plánu Počepice na základě údajů tzv. intravilánu dle mapy katastru nemovitostí z r. 1966. Následně byla hranice zastavěného území průběžně aktualizována jednotlivými pořizovanými změnami územního plánu, naposledy v rámci změny č. 4 územního plánu Počepice, která byla vydána 27.8.2024 nabyla na účinnosti dne 24.10.2024. S ohledem na předpokládaný rozvoj Obce Počepice bude nutné zastavěné území aktualizovat. V rámci změny č. 5 územního plánu Počepice budou aktualizovány regulativy ploch s rozdílným způsobem využití s cílem ochránit stávající architektonické a urbanistické hodnoty vlastního sídla Počepice i okolních sídel Vitín, Skuhrov, Rovina a malých sídel Ouktřalov a Veselíčko.

Využití zastavitelných ploch

3. Územní plán Počepice navrhuje nyní zastavitelné plochy zejména na severním okraji sídla Počepice, na jižním okraji sídla Vitín, na severozápadním okraji sídla Veselíčko a na východním a jižním okraji intravilánu sídla Rovina. Tento návrh je prověřen všemi již projednanými a následně vydanými změnami územního plánu. S ohledem na kontinuitu oprávněných očekávání vlastníků dotčených pozemků ve výše popsaných lokalitách již vymezených zastavitelných ploch se nenavrhuje jejich vypuštění ani podstatná redukce jejich plošného vymezení. Naopak ale Obcí Počepice nejsou navrhovány nové zastavitelné plochy. Některé dílčí nové zastavitelné plochy jsou navrhovány v požadavcích jednotlivých vlastníků, které jsou vyhodnoceny dále v této zprávě o uplatňování.

Využití ploch přestavby

4. Územní plán vymezuje plochy přestaveb s kódy P.01-P.05 v sídle Počepice, dále plochu přestavby P.06 v sídle Veselíčko na jeho jihovýchodním okraji, a plochy přestaveb P.07-P.09 v centrální a východní části sídla Rovina. Také zde se předpokládá zachování vymezených ploch přestavbových dle platného a účinného územního plánu Počepice ve znění změny č. 4.

Využití návrhových koridorů a koridorů změn dopravní a technické infrastruktury, řešení dopravy v klidu

5. Územní plán nyní nevymezuje koridory pro stavby dopravní a technické infrastruktury nadřazeného významu ani nestanovuje podrobné podmínky pro řešení dopravy v klidu, např. formou stanovené koeficientů pro vyžadované počty parkovacích míst nebo stanovení min. počtu parkovacích stání pro jednotlivé druhy staveb.

Využití ploch územních rezerv

6. Územní plán Počepice nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

Využití ploch a koridorů veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací

7. Územní plán vymezil jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, tyto dále uvedené stavby: WD.01 / cyklostezka, hipostezka, pěší stezka na částech pozemků č. parc. 901 a 902, WD.02 / křížová cesta na částech p.p.č. 381/4, 430/3, 904/1, 911 a 912/2, WD.03 / cyklostezka, hipostezka, pěší stezka na části p.p.č. 893, WT.04 / ČOV na části pozemku č. parc. 569 a WT.01 / vodojem Počepice. Tyto veřejné prospěšné stavby budou navazující změnou územního plánu dále vymezeny beze změny.
8. Územní plán nevymezuje veřejné prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo. S ohledem na dikci nového stavebního zákona toto nebude předmětem ani změny č. 5 územního plánu Počepice.

Využití ploch v krajině

9. V nezastavěném území Obce Počepice jsou územním plánem vymezeny tyto dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití: GU | těžba nerostů všeobecná, LU | lesní všeobecné, ZZ | zeleň – zahrady a sady, ZU | zeleň všeobecná, MU | smíšené nezastavěného území všeobecné, AU | zemědělské všeobecné, WU | vodní a vodohospodářské všeobecné. Nově budou lépe a precizněji definovány podmínky hlavního (převažujícího), přípustného, podmíněného a nepřípustného využití. Požadavky na úpravu regulativů ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území obce nejsou stanoveny, bude doplněno včetně omezení oproti ust. § 122 nového stavebního zákona.

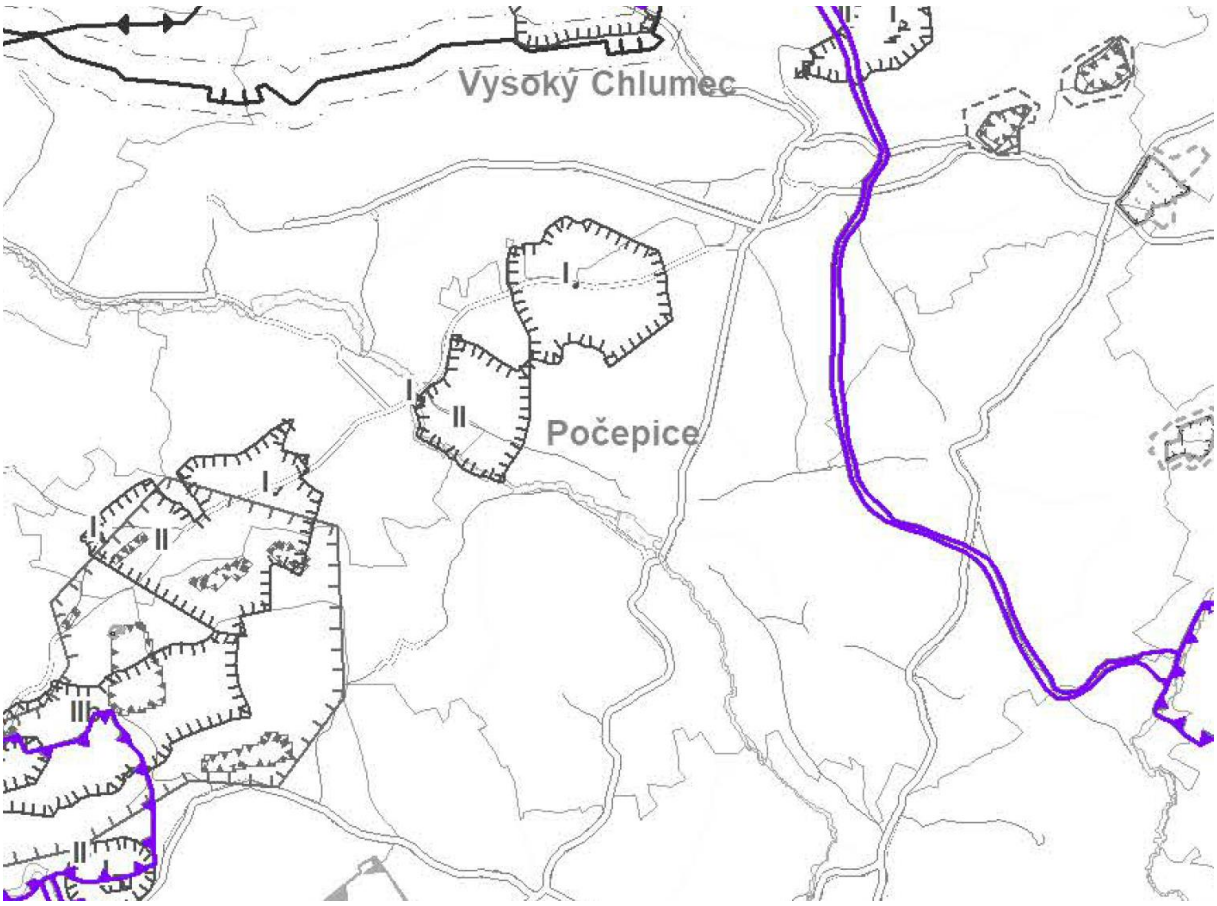
Využití ploch změn v krajině

10. V územním plánu nejsou konkrétně vymezeny plochy změn v krajině. Bude doplněno na základě projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Počepice, zejména u ploch, u kterých bude navrhována změna jejich funkčního využití s důrazem na zvýšení ochrany krajiny a její biodiverzity (např. plochy ÚSES) nebo navýšení podílu plochy smíšených nezastavěného území nebo návrhu nových vodních ploch v krajině.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

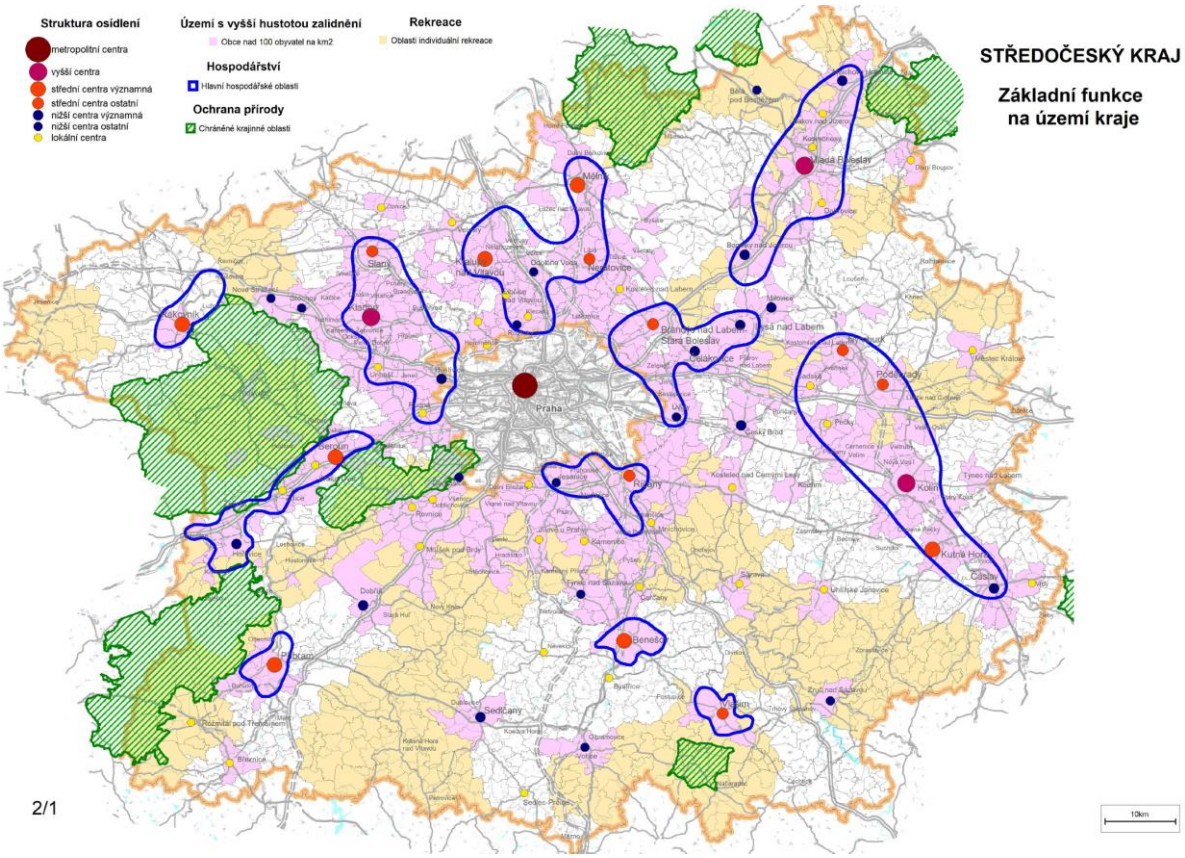
Rozbor územně analytických podkladů Středočeského kraje

11. Dle výkresů záměrů 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, viz obr. č. 1 dále pod textem, je nutné řešit v rámci územního plánu Počepice pouze vymezené regionálního ÚSES.



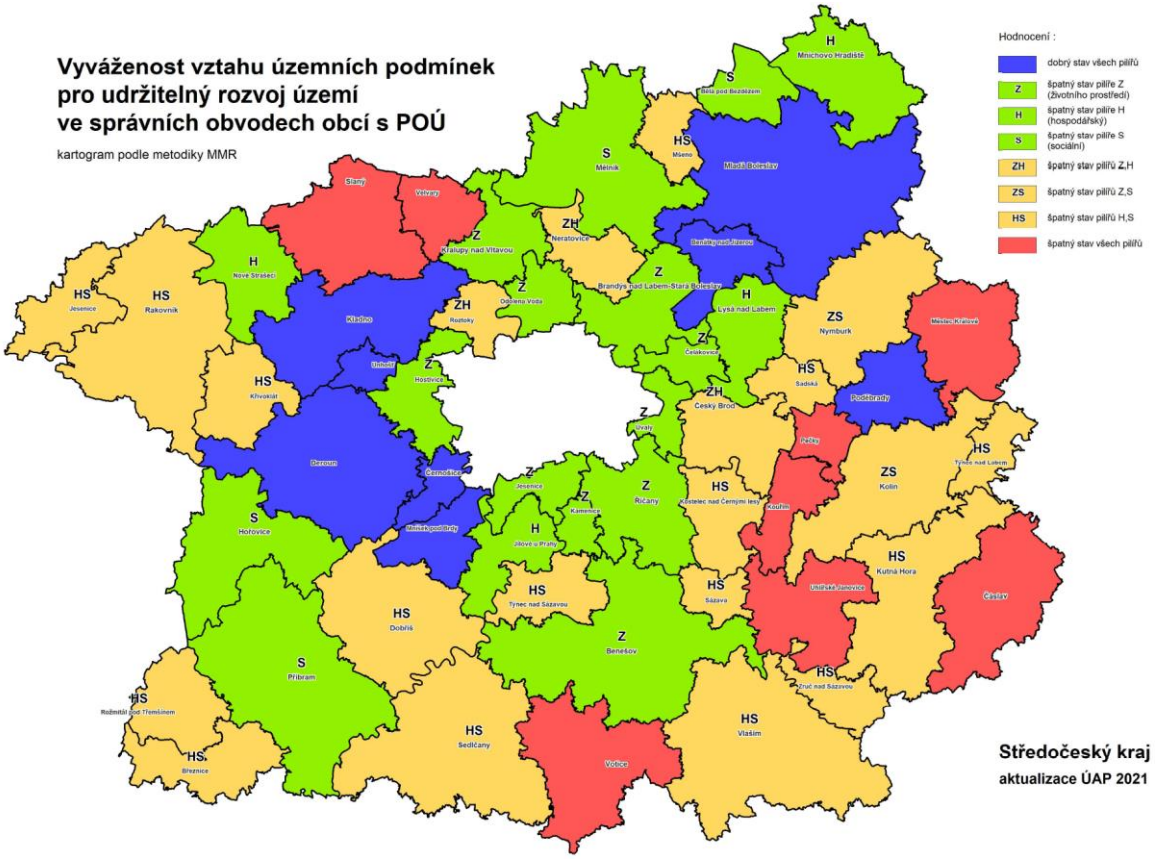
Obrázek 1: Výřez z výkresů záměrů, zdroj: 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, zpracovatel: Hydrosoft Veleslavín s.r.o., Ing. Jindřich Poláček, Mgr. Josef Beneš, Luboš Klíma, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje

12. Dle klasifikace sídel dle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje ze září 2021 je Obec Počepice řazena mimo centra osídlení. Správní území Obce Počepice je řazeno do oblasti individuální rekreace, viz obr. 2 dále pod textem.



Obrázek 2: Kartogram Základní funkce na území kraje, zdroj: 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, zpracovatel: Hydrosoft Veleslavín s.r.o., Ing. Jindřich Poláček, Mgr. Josef Beneš, Luboš Klíma, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje

13. Dle klasifikace sídel dle podkladů pro rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje ze září 2021 je Obec Počepice řazena mimo hlavní hospodářské oblasti Středočeského kraje. Návrh změny č. 5 územního plánu Počepice se tedy musí zaměřit primárně na posílení funkce bydlení v klidné a čisté přírodě a dále na možnost realizace zařízení služeb a podnikání v přiměřeném rozsahu.
14. Dle Rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje, 5. úplná aktualizace, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor regionálního rozvoje, datace září 2021, vyplývající z provedené SWOT analýzy, definoval rozdělení obcí s rozšířenou působností Středočeského kraje z hlediska vyváženosti vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území ve správních obvodech obcí s pověřeným obecním úřadem jako součást správního území ORP Sedlčany jako území se špatným stavem pilíře hospodářského a sociálního. Na základě tohoto hodnocení, viz obr. č. 3 dále pod textem, je vhodné nástroji územního plánování v rámci změny č. 5 vytvářet podmínky pro posílení těchto dvou pilířů udržitelného rozvoje.

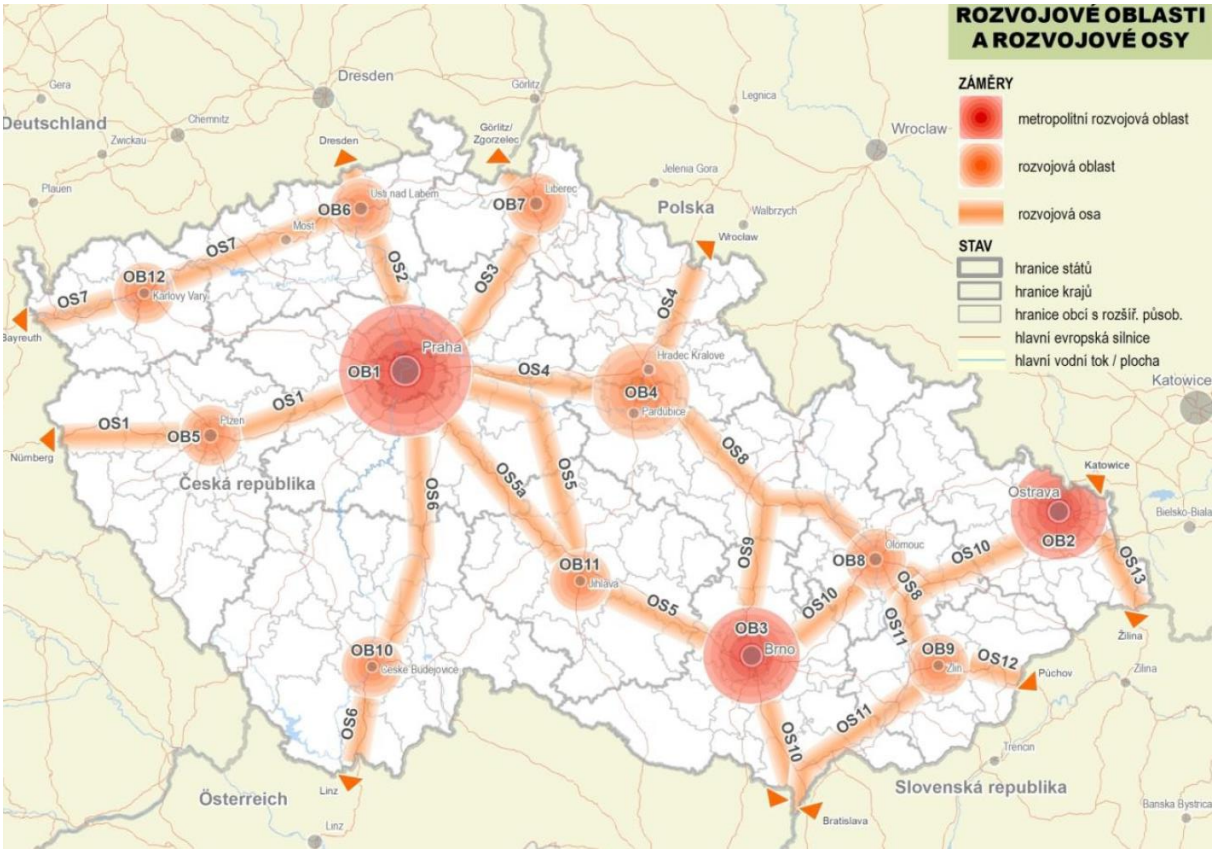


Obrázek 3: Kartogram Vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území ve správních obvodech obcí s pověřeným obecním úřadem, zdroj: 5. aktualizace územně analytických podkladů Středočeského kraje, aktualizace vyhodnocení podkladů a rozbor udržitelného rozvoje území kraje, zpracovatel: Hydrosoft Veleslavín s.r.o., Ing. Jindřich Poláček, Mgr. Josef Beneš, Luboš Klíma, pořizovatel: Krajský úřad Středočeského kraje

15. Dle materiálu „Problémy k řešení v územně plánovací činnosti“ jsou detekovány pro správní území Obce Počepice tyto dále uvedené konkrétní problémy: 99 | LBK x zastavěné území, koridor vodovodního přivaděče V21 v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, koridor veřejně prospěšné vodohospodářské stavby technické infrastruktury s označením V21, dvě samostatné větve koridoru vodovodního přivaděče vedené přes území uvedených obcí, požadavek a návrh řešení problému: zpřesnění průběhu koridoru veřejně prospěšné stavby vodovodního přivaděče vymezené s označením V21 v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, s ohledem na zastavěné území dotčených sídel.

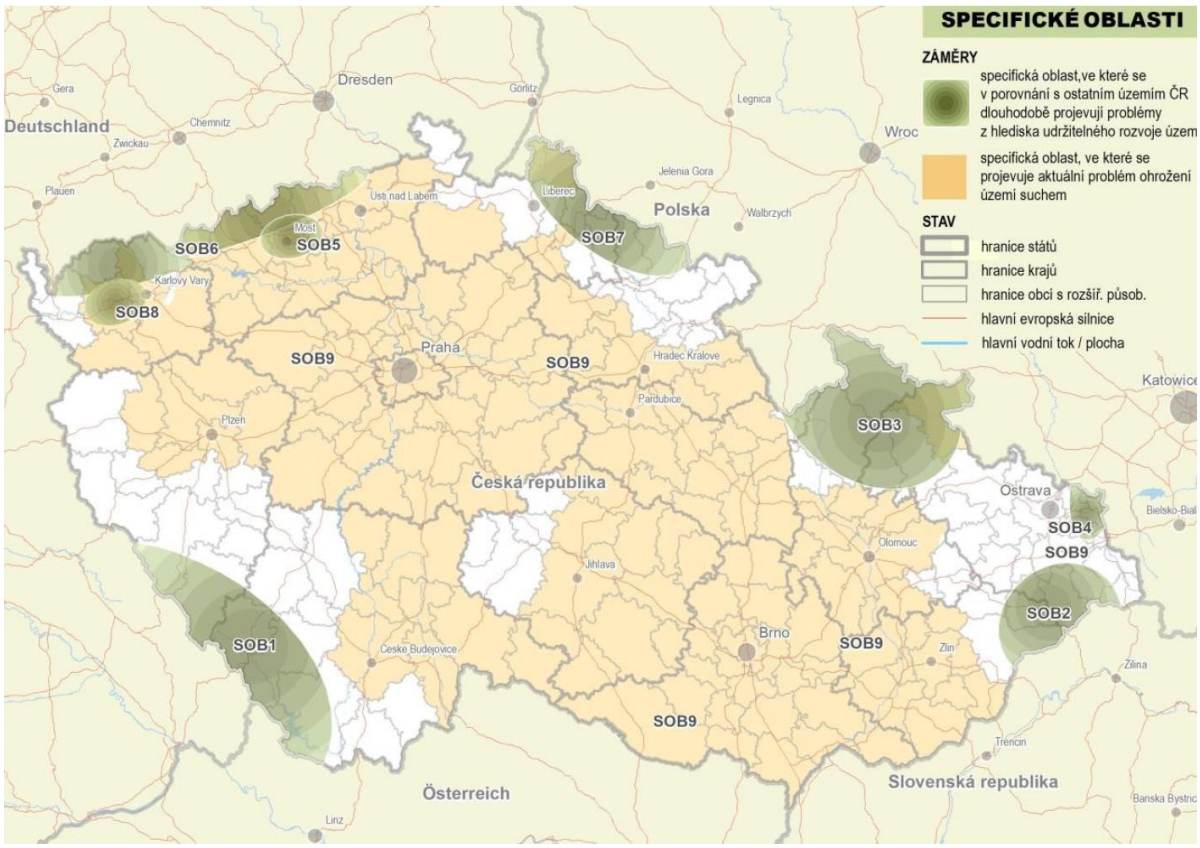
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

16. Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací (PÚR ČR), leží území obce Počepice mimo vymezené rozvojové oblasti a rozvojové osy.



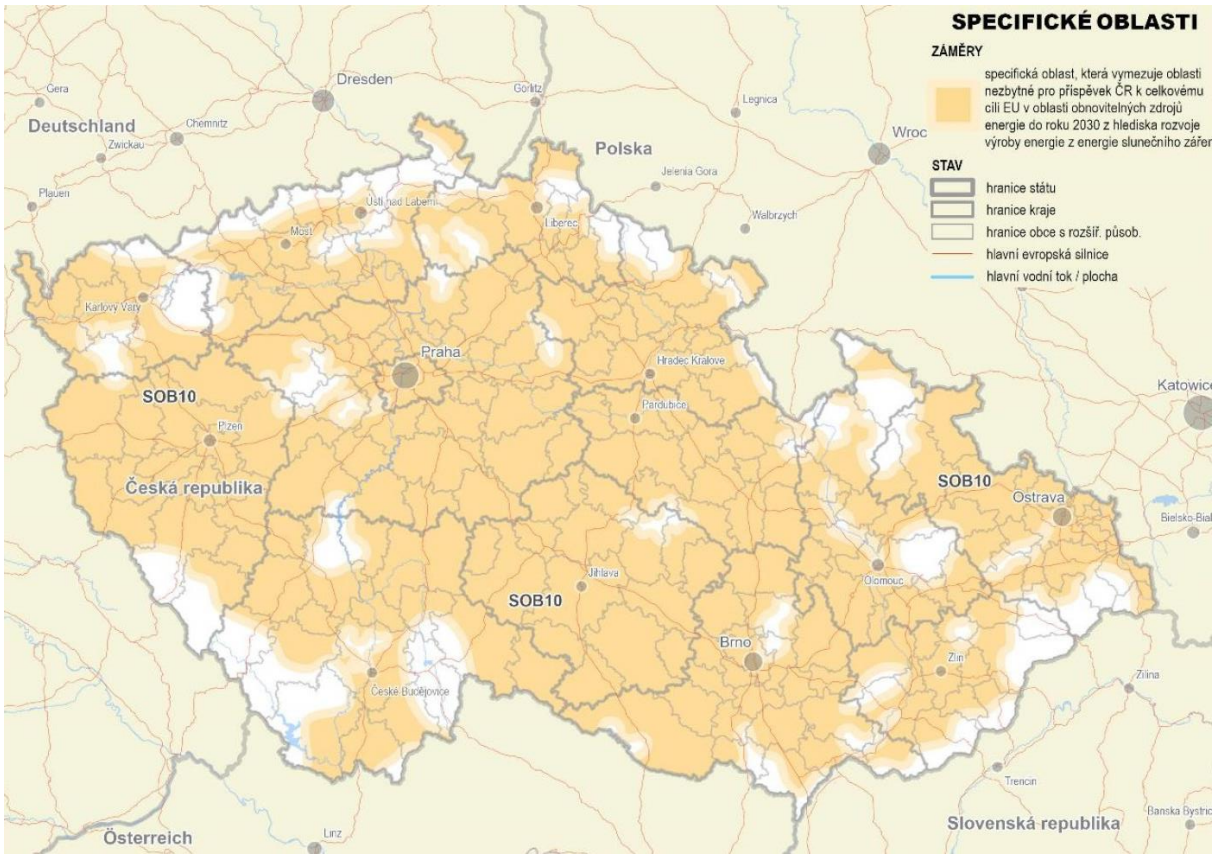
Obrázek 4: Schéma 2 Rozvojové oblasti a rozvojové osy, zdroj: POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky, Úplné znění závazné od 1.3.2025.

17. Dle PÚR je správní území obce Počepice součástí specifické oblasti, ve které se v porovnání s ostatním území ČR dlouhodobě projevují problémy z hlediska udržitelného rozvoje území, konkrétně se které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, viz schéma na obr. č. 5 dále dole pod textem.



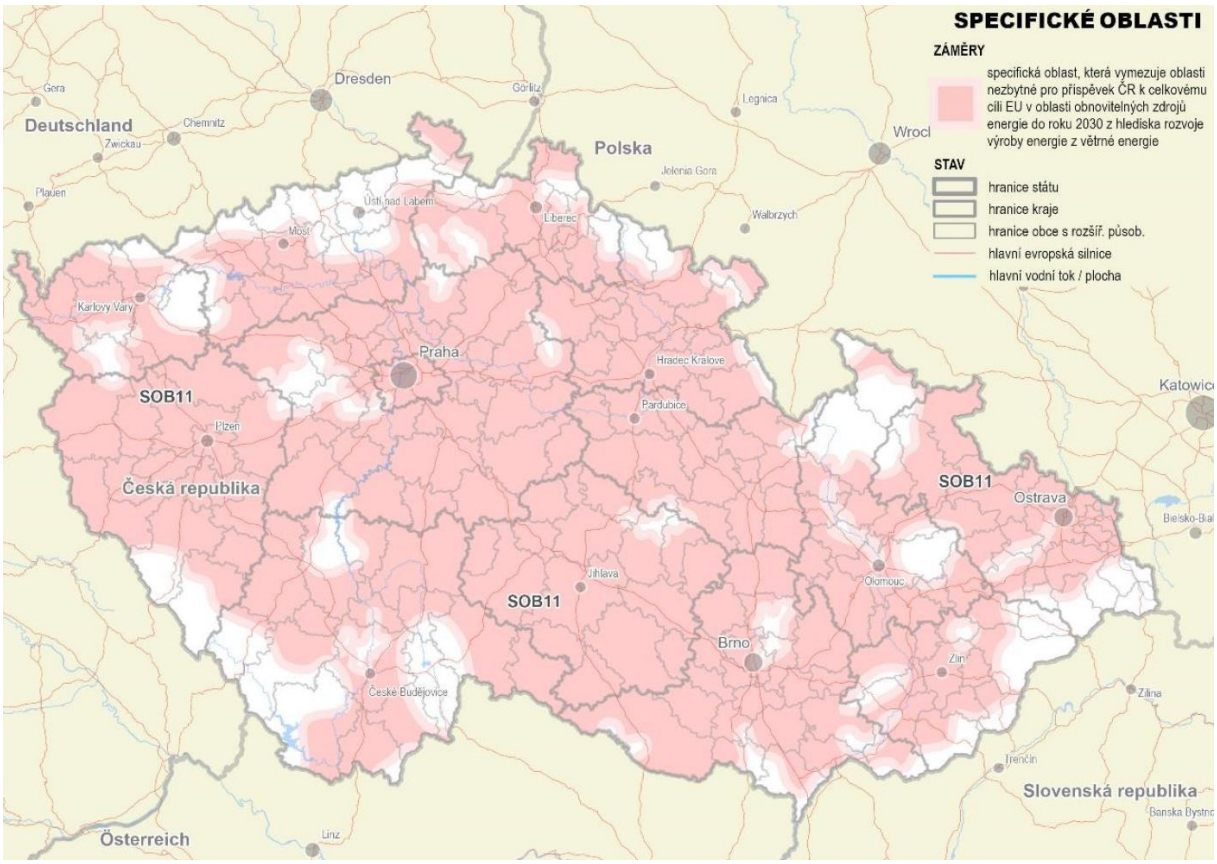
Obrázek 5: Schéma 3a Specifické oblasti, zdroj: POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky, Úplné znění závazné od 1.3.2025.

18. Dle PÚR je správní území obce Počepice dále součástí specifické oblasti, ve které je nezbytné nástroji územního plánování vytvářet předpoklady pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření, viz schéma na obr. č. 5 dále dole pod textem:



Obrázek 6: Schéma 3b Specifické oblasti – 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, zdroj: POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky, Úplné znění závazné od 1.3.2025.

19. Dle PÚR je správní území obce Počepice dále součástí specifické oblasti, ve které je nezbytné nástroji územního plánování oblasti vytvářet předpoklady pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, viz schéma na obr. č. 7 dále dole pod textem:



Obrázek 7: Schéma 3c Specifické oblasti – oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie, zdroj: POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky, Úplné znění závazné od 1.3.2025.

20. První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. Územní rozvojový plán neobsahuje na území obce Počepice žádné záměry.
21. V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. (dále jen „ZÚR SK“). Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vyžadují pro správní území Obce Počepice řešení následujících problémů:
    a. V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumec – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumec – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících, dotčená obec: Počepice, dotčené katastrální území: Počepice, je vymezeno také jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury nadmístního významu.
    b. Regionální biokoridor RK 293, Pod Markem – Trkovská hora, dotčená obec Počepice.

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

22. Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Počepice.
23. Bude dále doplněno na základě:
    a. stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast,
    b. a dále bude doplněno dle vyžádaného stanoviska příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územně plánovací dokumentace, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene a) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, popřípadě stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

S ohledem na skutečnost, že správní území obce Počepice spadá dle Politiky územního rozvoje ČR do specifické oblasti ohrožené suchem, bude zpracováno vyhodnocení vlivu navrhovaných řešení (včetně zařízení OZE) na vodní bilanci, mikroklima a zadržování vody v krajině. Posuzováno bude zejména:

- dopad výstavby zařízení OZE (zejména fotovoltaických parků) na vsakování a odtokové poměry,
- vliv na krajinný ráz a biodiverzitu,
- možnost kombinace energetických opatření s retenčními a krajinotvornými funkcemi (např. agrofotovoltaika, plovoucí FV na nádržích, přístřešky pro hospodářství, FV nad vodními prvky). Cílem je zajistit, aby rozvoj obnovitelných zdrojů energie současně přispíval ke zvýšení klimatické odolnosti území a nezhoršoval podmínky pro hospodaření s vodou.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE,

24. Na základě výše uvedených zjištění pod písmeny A) až C) vyplynula potřeba pořízení změny č. 5 územního plánu, návrh zadání změny územního plánu je součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu Počepice.

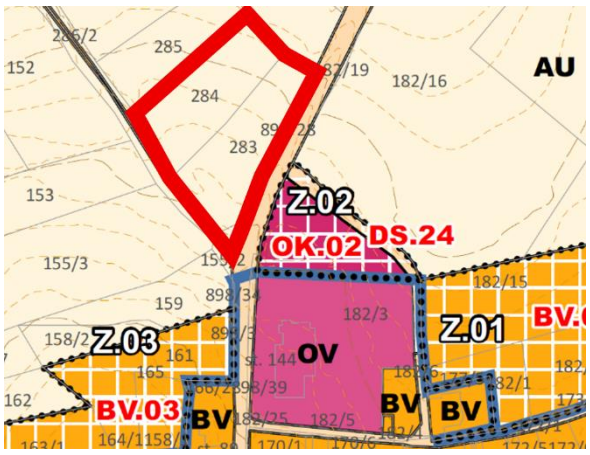
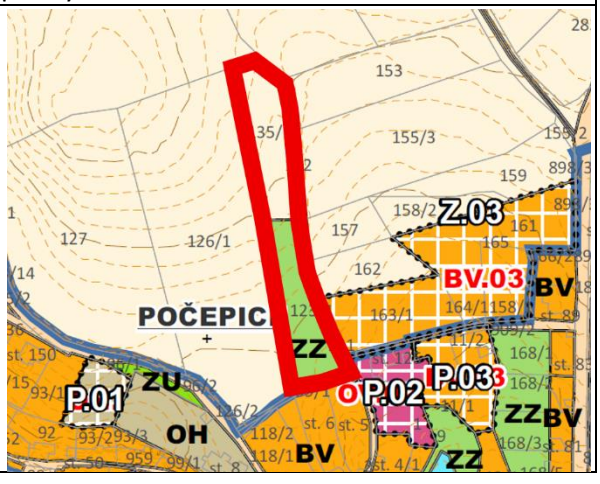
F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Vlastní podněty Obce Počepice

25. Společnost ČEZ požaduje v sídle Rovina definovat plochu pro vybudování druhé trafostanice, bude vytipována v průběhu práce na návrhu změny č. 5 územního plánu Počepice.

Návrhy občanů Obce Počepice

26. Před zpracováním návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Počepice byly na Obecní úřad Počepice doručeny tyto dále uvedené podněty a požadavky občanů:

Popis (znění) podnětu/návrhu na změnu ÚP Počepice
01 / Jiří Střihavka a Vladislav Střihavka / 14.11.2022 / POC-1037/2022 Dle tohoto návrhu žadatel požaduje prověření možnosti změny funkčního využití pozemku parc.č. 283 a 284 v katastrálním území Počepice, a to za účelem výstavby rodinných domů **Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT** Odůvodnění: pozemky jsou situovány na III. třídě ochrany ZPF a ve své jihovýchodní části navazují na již vymezenou zastavitelnou plochu Z.02 určenou pro komerční občanskou vybavenost. Nicméně jedná se plochu na horizontu nad obcí a případná zástavba by se stala pohledově velmi exponovanou lokalitou. Proto je nutné důkladně tento záměr prověřit a pokud mu bude vyhověno, tak pouze v jižní části dané plochy, a současně stanovit podrobné a striktní podmínky prostorové regulace, zejména omezení výšky staveb. Obec Počepice má nyní vymezeno dostatek jiných ploch pro bydlení. 
02 / Jan Plaňanský / 14.11.2022 / POC-136/2022 Jsem vlastník souboru pozemků parc. č. 135/1 a 123/1 v kat. území Počepice a žádám o prověření možnosti změny využití pozemku, a to za účelem stavby rodinného domu. Podnětem ze dne 15.10.2023 svou žádost aktualizoval a doplnil o změnu funkčního využití pozemku z důvodu stavby rodinného domu, bungalov ve tvaru „L“ s garáží. **Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT, ale pouze v rozsahu plochy ZZ, tedy zahrady a sady.** 

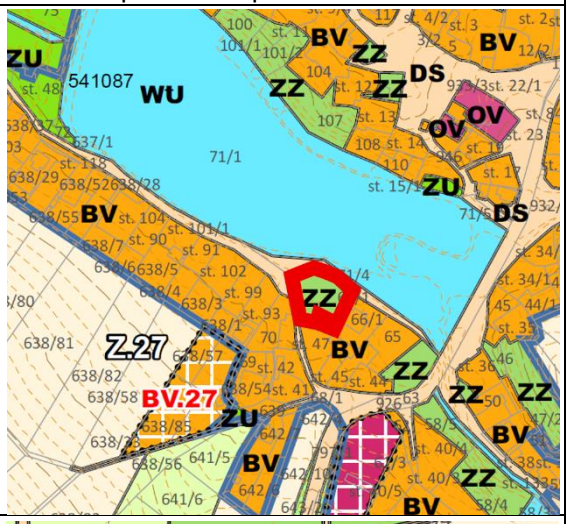
Odůvodnění: Pořizovatel nedoporučuje expanzi zastavitelné plochy mimo ZZ severně do volné krajiny. Bungalov typu „L“ není nyní přípustný dle platného územního plánu a není vhodné tento typ stavby připustit ani v rámci navazující změny č. 5 územního plánu Počepice.

03 / Petr Vaniš / 15.2.2023 / POC-224/2023

Podnět ze dne 15.2.2023. Žadatel požaduje změnu pozemku ze zahrady na stavební parcelu pro budoucí výstavbu nízkopodlažního domu v katastrálním území Počepice, pozemek parc. č. 67/1.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: VYHOVĚT

Odůvodnění: jedná se o lokalitu uprostřed zastavěného území sídla Počepice, jedná o zahradu, která je zařazena do IV. třídy ochrany, bude stanovena podmínka umístění stavby RD do jižní části této plochy mimo těsnou blízkost vodní plochy rybníka Návesní.

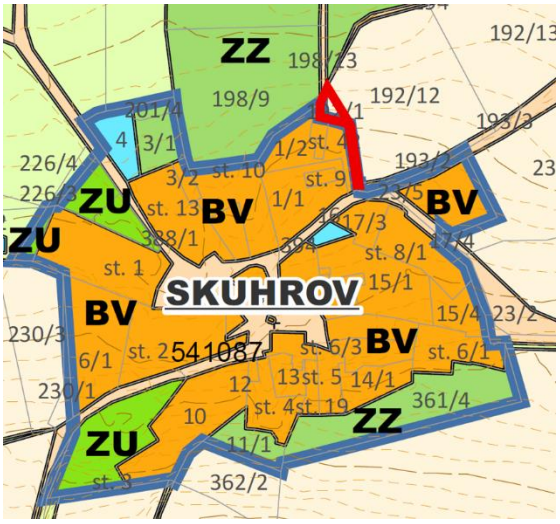


04 / Jan Klemsa / 10.9.2023 / POC-1064/2023

Navrhuje změnu zastavitelnosti na „BV“ jedné parcely na pozemku parc. č. 192/1 v k.ú. Skuhrov u Počepic.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT

Odůvodnění: pozemek parc. č. 192/1 v k.ú. Skuhrov u Počepic přímo navazuje na intravilán tohoto sídla na jeho severním okraji jižní části lokality Skuhrov. Pozemek leží až na IV. třídě ochrany ZPF, jedná se o drobnou adici již vymezeného zastavěného území. Dle sdělení žadatele by zde měla být umístěna domovní ČOV určená pro RD jižně od této lokality. Z hlediska urbanistického lze připustit adici zastavěného území o tento drobný pozemek (198 m2).

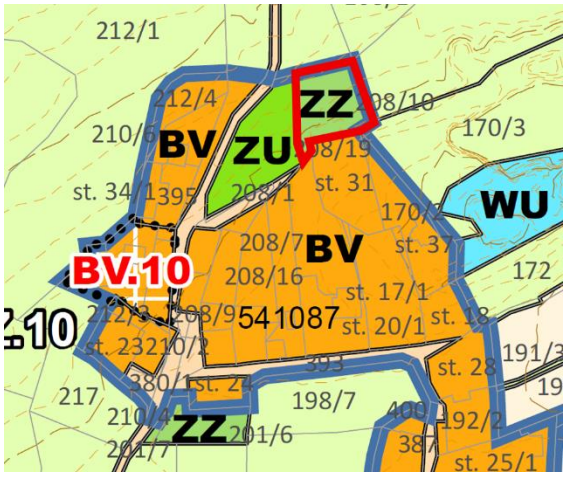


05 / Petr Gbelec / 21.11.2023 / POC-1391/2023

Obracím se na Vás jako majitel pozemku 208/10 v k.ú. Skuhrov u Počepic z důvodu změny zeleně soukromé na bydlení venkovské v rodinném domě.

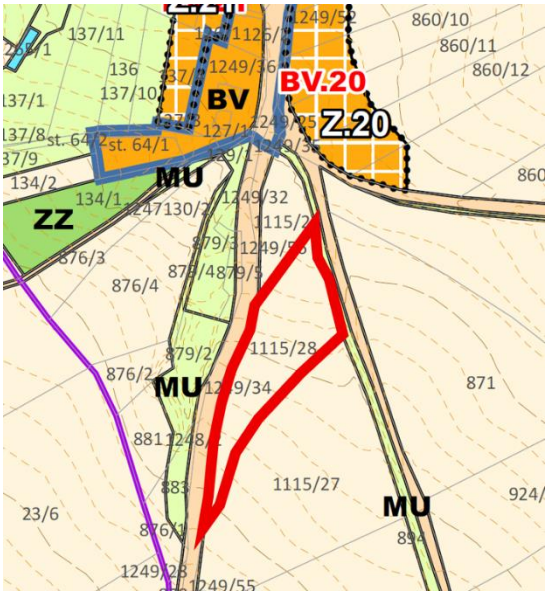
Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT

Odůvodnění: pozemek parc. č. 208/10 v k.ú. Skuhrov u Počepic přímo navazuje na intravilán tohoto sídla na jeho severním okraji v severní části lokality Skuhrov. Pozemek leží až na IV. třídě ochrany ZPF. Nicméně pozemek navazuje na cennou plochu veřejného prostranství „ZU“ a další cenné přírodní lokality vzdálené cca 250 m severně s výskytem chráněných druhů rostlin a živočichů. V případě vyhovění je nutné stanovit striktní regulativy s ohledem na krajinný ráz. Je nutné také zajistit kvalitní čištění odpadních vod, kdy nicméně pro sídla Skuhrov se nepočítá s výstavbou veřejné centrální ČOV (jedná se o velmi malé sídlo s cca 45 trvale bydlícími obyvateli.



Zároveň je žádoucí, aby případná stavba svým tvaroslovím nenarušovala stávající podobu sídla (např. formou výstavby několika samostatných bungalovů).

06 / Tomáš Heran / 27.11.2023 / POC-1116/2025

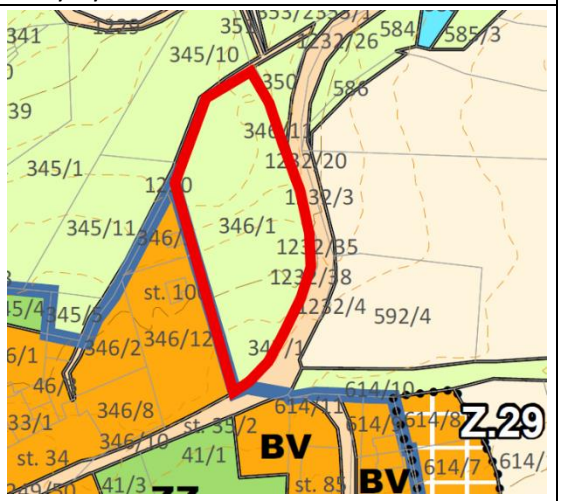


Obracím se na Vás jako majitel pozemků 1249/34 a 1115/28 v k.ú. Rovina a požaduji o prověření možnosti změny využití pozemku, a to za účelem výstavby rodinného domu.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Odůvodnění: pozemky parc. č. 1249/34 a 1115/28 v k.ú. Rovina nenavazují na zastavěné území sídla Rovina. Připuštění výstavby jižně od zastavěného území tohoto sídla ve volné krajině by bylo popřením urbanistických a krajinářských zásad stanovených jak v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, tak v politice územního rozvoje ČR. Po konzultaci vyhovění tomuto podnětu nedoporučil ani zodpovědný projektanta územního plánu Ing. arch. Radek Boček. Jednalo by se o příliš razantní zásah do volné krajiny. Navíc, již stávající územní plán Počepice obsahuje dostatek jiných, a vhodněji vymezených, zastavitelných ploch pro různé formy bydlení.

07 / Tomáš Heran / 27.11.2023 / POC-1117/2025

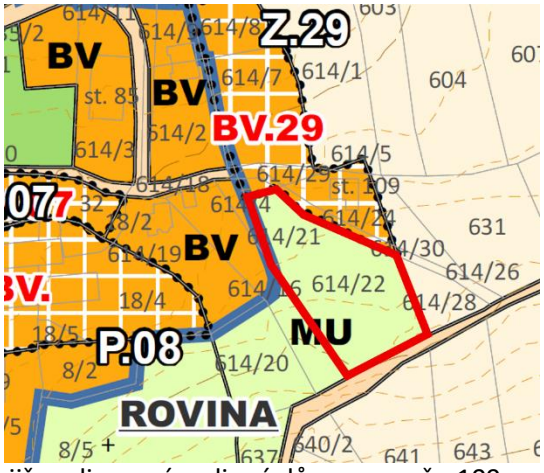


Obracím se na Vás jako majitel pozemku 346/1 v k.ú. Rovina, který je veden jako trvalý travnatý porost. Podnětem žádám o prověření možnosti výstavby parkovacího stání a zemědělské stavby.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT

Odůvodnění: pozemek parc. č. 346/1 v k.ú. Rovina navazuje na zastavěné území sídla Rovina na jeho severním okraji. Pozemek je situován na IV. a na V. třídě ochrany ZPF. Připuštění výstavby je zde možné, a snad i vhodné, protože by mohlo řešit problém již částečného vyčerpání vymezených zastavitelných ploch pro bydlení v tomto sídle, byť, jak je uvedeno výše, územní plán Počepice jako celek stále obsahuje vymezených vhod k bydlení dostatek.

08 / Radek Pšenička / 8.1.2024/ POC-037/2024



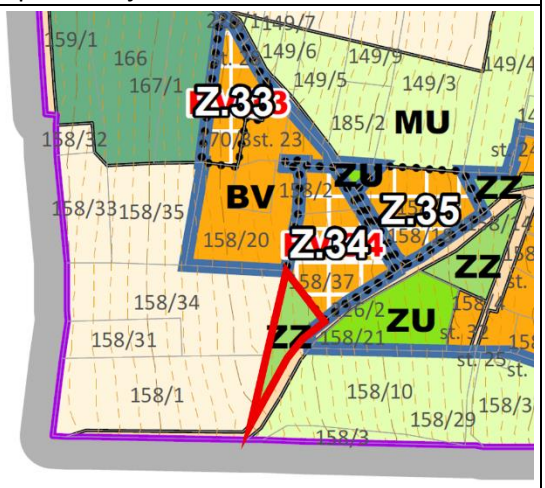
Obracím se na Vás jako majitel pozemků 614/4, 614/27, 614/22 v k.ú. Rovina, požaduji o prověření možnosti změny využití pozemku z ostatní plochy a orné půdy na pozemková parcela, a to za účelem výstavby rodinného domu.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: PROVĚŘIT

Odůvodnění: pozemky 614/4, 614/27 v k.ú. Rovina jsou již nyní vymezeny jako součást zastavitelné plochy BV.29, resp. Z.29 na východním okraji sídla Rovina. Nicméně, plocha BV.29 je vymezena v dostatečném rozsahu a není zde objektivní důvod navyšovat její rozsah. Navíc tato lokalita, s ohledem na již realizovaný rodinný dům na p.p.č. -109 má problém se zajištěním dostatečně kapacitního dopravního napojení. Z tohoto důvodu není

vhodné navyšovat rozsah zastavitelných ploch v této lokalitě. Plocha dopravní infrastruktury jižně od požadované lokality na p.p.č. 1239 v k.ú. Rovina je sice ostatní plocha, ostatní komunikace, v majetku Obce Počepice, dle KN, ale fyzicky se jedná o polní cestu, která v současné podobě není využitelná pro dopravní obsluhu dané lokality včetně zajištění příjezdu vozidel IZS. Jedná se relikt historické cesty v krajiny, dnes se jedná o cenný přírodní prvek mající charakter zarostlého remízu.

09 / Miroslav Pátek / 2.4.2024/ POC-425/2024

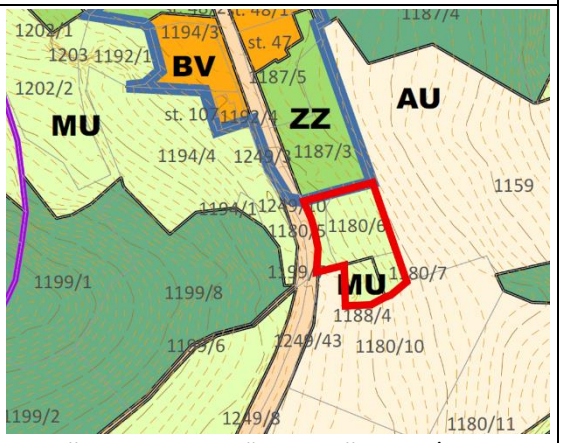


Navrhuji změny způsobu využití p.p.č. 158/37 v k.ú. Vitín u Počepic ze stávající zahrady (zeleň soukromá) na BV (bydlení v rodinných domech venkovské).

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Odůvodnění: bylo zamítnuto hlasování zastupitelstva 11.6.2024, navíc žadateli již bylo vyhověno v rozsahu vymezené zastavitelné plochy s kódem Z.34 v severní části daného pozemku. Rozdělení tohoto pozemku bylo také předmětem dohody s orgánem ochrany ZPF v rámci změny č. 3 územního plánu Počepice. Není zde objektivní důvod dále ustupovat požadavku na další rozšiřování této zastavitelné plochy směrem do volné krajiny.

10 / Irena Vundrová / 6.7.2024 / POC-605/2024

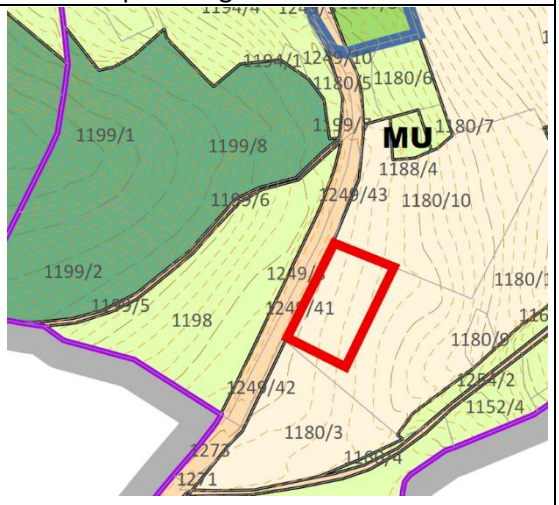


Obracím se na Vás jako majitelka pozemků 1180/6, 1180/5, 1180/7, 1188/4 a 1249/40 v k.ú. Rovina, požaduji o prověření možnosti změny využití pozemku z trvalého travního porostu na stavební pozemek, a to za účelem budoucího rozvoje zastavění obce.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Odůvodnění: pozemky parc. č. 1180/6, 1180/5, 1180/7, 1188/4 a 1249/40 v k.ú. Rovina sice navazují na zastavěné území sídla Rovina, na jižním okraji, ale přes zahradu žadatelky. Lze připustit diskusi o změnu plochy „ZZ“ na p.p.č. 1187/3 na stavební pozemek, neboť tento je součástí zastavěného území. Stávající územní plán Počepice obsahuje dostatek jiných, a vhodněji vymezených, zastavitelných ploch pro různé formy bydlení. Po konzultaci nedoporučuje ani zodpovědný projektanta územního plánu Ing. arch. Radek Boček.

11 / Václav Lípa / 10.7.2024/ POC-893/2024



Obracím se na Vás jako majitel pozemku 1180/11 k.ú. Rovina, požaduji prověření možnosti změny funkčního využití pozemku z důvodu výstavby domu.

Vyhodnocení podnětu pořizovatelem a určeným zastupitelem: NEVYHOVĚT

Odůvodnění: pozemek parc. č. 1180/11 v k.ú. Rovina nenavazuje na zastavěné území sídla Rovina. Připuštění výstavby jižně od zastavěného území tohoto sídla ve volné krajině by bylo popřením urbanistických a krajinářských zásad stanovených jak v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, tak v politice územního rozvoje ČR. Po

konzultaci vyhovění tomuto podnětu nedoporučil ani zodpovědný projektanta územního plánu Ing. arch. Radek Boček. Jednalo by se o příliš razantní zásah do volné krajiny. Navíc, již stávající územní plán Počepice obsahuje dostatek jiných, a vhodněji vymezených, zastavitelných ploch pro různé formy bydlení.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

27. Nejsou.

H) NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚZEMNÍHO PLÁNU POČEPICE

Vymezení řešeného území

28. Řešeným územím je celé území Obce Počepice v rozsahu celého správního území.

Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

29. Bude aktualizována hranice zastavěného území dle podkladů pořizovatele, evidence katastru nemovitostí a stavebního úřadu. Plochy s realizovanou zástavbou budou vymezeny jako zastavěné a budou vyjmuty ze zastavitelných ploch. Změna územního plánu bude zpracována nad aktuální katastrální mapou.
30. Pro změnu č. 5 územního plánu Počepice a úplné znění bude využit aktuální datový model pro tvorbu územních plánů dle vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, a příslušné metodiky MMR. V rámci změny ÚP budou aktualizovány regulativy ploch s rozdílným způsobem využití s cílem ochránit stávající architektonické a urbanistické hodnoty obce.
31. Na základě ZÚR Středočeského kraje bude zpřesněno vymezení regionálního biokoridoru RK 293 s názvem Pod Markem – Trkovská hora v rozsahu správního území dotčené obce Počepice.
32. Na základě ZÚR Středočeského kraje bude dále do návrhu změny č. 5 územního plánu Počepice zapracován záměr V21, tedy propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumec – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumec – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících, dotčená obec: Počepice, dotčené katastrální území: Počepice, bude ve změně vymezeno také jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury nadmístního významu.
33. Změnou územního plánu bude přehodnocena potřeba zastavitelných ploch pro bydlení, zejména pro bezbariérové obecné byty ve stávajících bytových domech, případně v nově vytipovaných nových lokalitách.
34. Budou prověřeny možnosti vymezení zastavitelných ploch v nových lokalitách, které budou upřesněny na základě podnětů majitelů pozemků podaných v rámci projednání této zprávy o uplatňování územního plánu Počepice. Změnou územního plánu bude prověřena možnost využití nekonzumovaných zastavitelných ploch pro bydlení k jiným účelům.
35. Změna územního plánu prověří možnost využití v současné době nezastavitelných pozemků v majetku Obce Počepice pro umístění staveb občanské vybavenosti.
36. Vytipovat plochu pro větší sběrné místo komunálního odpadu.
37. Změna územního plánu prověří možnost stanovení regulativů pro umisťování a obnovu oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím.

38. Změna územního plánu prověří možnost stanovení podmínek pro zřizování parkovacích stání při stavebních úpravách oplocení na hranici se veřejným prostranstvím.
    Cílem je umožnit nebo v odůvodněných případech vyžadovat vytvoření jednoho až dvou parkovacích míst v návaznosti na vjezd k rodinnému domu nebo provozovně, pokud to prostorové a dopravní poměry umožní.
    Regulativ bude formulován tak, aby:
    – podporoval bezpečné a přehledné napojení na přilehlé komunikace,
    – respektoval stávající uliční čáry a krajinářské hodnoty sídel,
    – přispíval k řešení dopravy v klidu v sídlech bez nadměrného záboru veřejného prostoru.
    Tento regulativ se bude týkat nových a rekonstruovaných oplocení na pozemcích přiléhajících k veřejným komunikacím nebo veřejným prostranstvím v zastavěném území.
39. Všechny plochy určené pro doplnění a rozvoj systému sídelní zeleně budou v územním plánu ponechány a vhodně doplněny.
40. Plochy dle platného územního plánu, ve kterých došlo k realizaci staveb dopravní a technické infrastruktury budou vypuštěny, ostatní budou ponechány. Realizované trasy dopravní a technické infrastruktury budou vymezeny jako stav.
41. Územní plán stanoví procentuální korekci dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která definuje minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb.
42. Veškeré plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, které nebyly v rámci sledovaného období realizovány, budou v územním plánu ponechány.
43. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. s platností od 29. 7. 2021 již nepočítá s institutem předkupního práva a dle § 324, který je přechodným ustanovením. Nicméně již dnešní územní plánu nevymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností předkupního práva.
44. Plochy změn v krajině budou v územním plánu doplněny dle navrhovaných změn funkčního využití.
45. Změnou č. 5 územního plánu Počepice budou stanoveny podmínky pro revitalizaci stávajících a obnovu zaniklých historických cest v krajině.
46. Změnou územního plánu budou stanoveny požadavky na hospodaření se srážkovými vodami na stavebních pozemcích, zejména formou vsakování, akumulace a využívání dešťových vod. Bude prověřena možnost stanovit podmínku umístění retenčních nádrží, dešťových zahrad nebo vsakovacích pásů u nových staveb.
47. V rámci návrhu územního plánu budou vymezeny a doplněny plochy drobných vodních prvků (tůně, mokřady, přírodní jezírka) a plochy s přirozeným rozlivem vody v návaznosti na údolní nivy a vodní toky, s cílem zvýšit retenční schopnost území a zlepšit mikroklima obce.
48. Pro sídelní zeleň budou stanoveny závazné nebo doporučené minimální podíly vegetačních ploch (koeficient zeleně KZE) i u menších stavebních parcel. Budou podporovány výsadby dřevin v uličním prostoru, na veřejných prostranstvích a na hranici soukromých pozemků s veřejným prostorem, s důrazem na druhově pestré a suchovzdorné domácí druhy.
49. Změna územního plánu stanoví podmínky pro podporu udržitelných forem výstavby, zejména využití obnovitelných zdrojů energie (solární a větrná energie) a uplatnění prvků modrozelené infrastruktury (zelené střechy, zelené fasády, propustné povrchy).
50. V návrhu územního plánu budou stanoveny požadavky na dopravní a veřejnou infrastrukturu z hlediska adaptace na změnu klimatu, zejména použití propustných povrchů, doplnění vegetace podél komunikací a zřízení parkovacích ploch se stíněním vegetací.

51. Bude doporučeno zpracování tematického podkladu „Koncepce adaptace na změnu klimatu obce Počepice“, který navrhne konkrétní opatření pro krajinu, sídlo a veřejná prostranství, a který bude sloužit jako koordinační nástroj pro navazující dotační a projektové aktivity obce.
52. Změna územního plánu opětovně prověří požadavky na zvyšování retenčních schopností krajiny a vymezení ploch pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků. Z hlediska ochrany krajiny před ohrožením suchem bude navržen systém doplněná vhodných interakčních v krajině formou remízku a bude doporučen vznik malých vodních ploch nebo podmáčených přírodních enkláv ve volné krajině.
53. Změnou č. 5 územního plánu Počepice budou stanoveny koeficienty zastavěnosti pozemku „KZP“ jako podílu velikosti daného stavebního pozemku k zastavěné ploše daného pozemku (viz ust. § 13 SZ), koeficient zeleně „KZE“ jako podíl zelených, biologicky aktivních, ploch na daném stavebním pozemku, a koeficient zastavěnosti budovami „KZB“ jako podíl zastavěné plochy staveb budov (tedy nikoliv zpevněných ploch, bazénů, apod.) ku celkové výměry daného stavebního pozemku.
54. Na základě ÚAP Středočeského kraje, které detekují ORP Sedlčany jako prostor s problémových stavem sociálního a hospodářského pilíře, zvážit rozvolnění podmínek pro plochy bydlení tak, aby v rámci nich bylo možné realizovat nejen nerušící služby, ale i další formy bydlení nerušícího podnikání (např. drobné podnikatelské provozy, restaurace, dílny, apod.).
55. Pro podporu místní ekonomiky, zaměstnanosti a podnikatelských aktivit v obci bude změnou č. 5 územního plánu Počepice:
    - rozšířeno přípustné využití v plochách BV – bydlení venkovské a SV – smíšené venkovské o možnost umísťování drobných provozoven, služeb, dílen, ateliérů a jiných forem nerušícího podnikání;
    - vytipovány menší plochy pro výrobu a služby lokálního významu v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu, s ohledem na krajinný ráz a obytnou pohodu;
    - umožněna diferencovaná zemědělská činnost a zpracování místních produktů (např. moštárna, sýrárna, sušárna, pivovárek, agroturistické zařízení) v plochách smíšených a zemědělských;
    - prověřena možnost vymezení menších ploch pro obnovitelné zdroje energie (OZE), zejména solárních instalací na veřejných objektech, brownfieldech a v návaznosti na technickou infrastrukturu;
    - zohledněna možnost komunitní energetiky a lokální distribuce vyrobené energie ve prospěch obce a jejích obyvatel.
56. Pro zajištění sociální stability, dostupného bydlení a kvalitního veřejného prostoru bude změnou č. 5 územního plánu Počepice:
    - prověřena možnost doplnění bezbariérových a menších nájemních bytů, především v rámci stávajících bytových domů nebo v menších lokalitách určených k bydlení;
    - vymezena plocha pro komunitní centrum nebo víceúčelové zařízení sloužící veřejnosti, spolkům a občanské vybavenosti;
    - doplněny regulativy umožňující vícegenerační bydlení a přístavby u stávajících domů při zachování venkovského charakteru sídel;
    - upřednostněno revitalizační a doplňující využití stávajících objektů před expanzí do volné krajiny;
    - doplněna síť pěších a cyklistických tras mezi sídly Počepice, Rovina, Vitín a Skuhrov, podporující dostupnost občanské vybavenosti a mezisídelní soudržnost;
    - rozšířeny regulativy pro rozvoj veřejných prostranství a sídelní zeleně, s důrazem na zachování tradičního obrazu venkovského sídla.

57. Změna č. 5 územního plánu Počepice prověří možnosti umisťování zařízení pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů (zejména energie slunečního a větrného záření) s ohledem na krajinný ráz, ochranu půdy, vzdálenost od obytné zástavby a možnosti připojení do distribuční sítě. Budou vytipovány plochy vhodné pro komunitní a obecní energetiku, včetně střech veřejných objektů, brownfieldů a technických ploch. Současně bude prověřena související potřeba posílení distribuční soustavy a kapacity trafostanic.
58. Tyto požadavky budou dále doplněny o požadavky vyplynuvší z uplatněných stanovisek, vyjádření a výsledků odborných konzultací s dotčenými orgány po projednání návrhu zprávy o uplatňování.
59. Tyto požadavky budou dále doplněny o požadavky občanů a dalších subjektů uplatněných během veřejného projednání návrhu této zprávy o uplatňování, u kterých bude pořizovatelem uvedeno „PROVĚŘIT“ nebo „VYHOVĚT“ případně jiný kladně formulovaný pokyn. Naopak požadavky, u kterých je výše uvedeno „NEVYHOVĚT“, nebo které budou takto označeny po veřejném projednání návrhu zprávy o uplatňování, nebudou prověřovány ani řešeny v návrhu navazující změny č. 5 územního plánu Počepice.

Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

60. Účelem je především naplnění požadavků poslední verze metodického pokynu MMR pro tvorbu územních plánů ve verzi 3.0 a dále vyhovění doporučených požadavků Obce Počepice a jeho občanů.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

61. Bude doplněno na základě vydaných stanovisek NATURA/SEA Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, coby příslušného dotčeného orgánu ochrany životního prostředí a posuzování vlivů na životní prostředí.

VYHOVĚT = primárně do návrhu změny č. 5 územního plánu Počepice pro společné a pro veřejné projednání dle ust. § 94 a § 96 stavebního zákona se ukládá zapracovat požadované řešení, pokud zodpovědný projektant na základě své zodpovědnosti za správnost, celistvost a úplnost jím zpracované územně plánovací dokumentace a své zodpovědnosti za odbornou úroveň vybraných činností a dalších odborných činností, pro které jí byla udělena autorizace (viz ust. § 12 odst. 1 autorizačního zákona) usoudí, že požadované řešení je možné z hlediska aspektů urbanistických, dopravních, technických, obcetvorných, krajinářských a dalších, blíže nespecifikovaných. Daný záměr nicméně může být vypuštěn po společném a veřejném projednání v případě negativního stanoviska dotčeného orgánu nebo na základě jiných důvodů během procesu pořízení (např. velké množství negativních připomínek a vyhovění jim).
PROVĚŘIT = při práci na návrhu pro společné a veřejné projednání návrhu změny č. 5 územního plánu Počepice zodpovědný projektant a s ním spolupracující oborový specialisté (dopravní inženýr,

vodohospodář, krajinář, ÚSES, a další) prověří vhodnost požadovaného záměru nebo řešení na základě všech výše uvedených aspektů a na základě své vlastní odborné úvahy, která musí být v případě vyhovění řádně odůvodněna, záměr do návrhu změny č. 5 územního plánu Počepice pro společné a veřejné jednání buď zahrnou, nebo do kap. Vyhodnocení splnění požadavků zadání v Odůvodnění územního plánu ozřejmí své důvody, proč s řešením nesouhlasí a do návrhu jej nepromítnou. I zde, samozřejmě, záměr nebo řešení může být následně vypuštěno nebo korigováno během procesu pořízení změny č. 5 územního plánu Počepice po společném projednání a veřejném projednání na základě vypořádání uplatněných stanovisek, připomínek, případně odborných vyjádření.

NEVYHOVĚT = jedná se o případy, kdy pořizovatel a následně zastupitelstvo obce jako orgán schvalující tuto zprávu o uplatňování územního plánu za uplynulé období dle ust. § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona projevilo většinovou vůli ve své samostatné působnosti záměr nebo řešení do změny č. 5 územního plánu Počepice vůbec nevkládat. Pouze ve zcela výjimečných případech a podle velmi důkladném a erudovaném zdůvodnění se může projektant od tohoto pokynu odchýlit a záměr řešit, ale poté musí být jeho důvody popsány v odůvodnění a řádně a srozumitelně vysvětleny. Pořizovatel poté buď návrh převezme a důvody uzná, nebo návrh vrátí projektantovi k opravě.