

**Praha:** 26. 3. 2026  
**Číslo jednací:** 034150/2026/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_034150/2026/KUSK  
**Vyřizuje:** Mgr. Lucie Tučková/ l. 345  
**Značka:** OŽP/Tuc

Obecní úřad Počepice  
Počepice 60  
262 55 PETROVICE

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 5, s použitím ust. § 54 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

## S O U H R N N É V Y J Á D Ě N Í

k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu  
a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu

### Počepice

Obec Počepice má platný územní plán z roku 2008, ve znění změn č. 1, 2, 3 a 4 (z r. 2024).

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována pro období 2021 až 2026.

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

Míra využití zastavitelných ploch ve zprávě o uplatňování není uvedena.

Z vyhodnocení ÚP podle jednotlivých bodů zprávy o uplatňování ÚP vyplynula potřeba pořízení změny. Předmětem změny č. 5 jsou následující požadavky:

- aktualizace 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;
- převod do jednotného standardu;
- na základě ZÚR Středočeského kraje zpřesnit vymezení regionálního biokoridoru RK 293 s názvem Pod Markem – Trkovská hora v rozsahu správního území dotčené obce Počepice;
- na základě ZÚR Středočeského kraje zpracovat záměr V21, tedy propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeck – hranice kraje a přiváděcí řad Svatý Jan – hranice kraje, včetně staveb souvisejících, dotčené katastrální území: Počepice; vymežit také jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury nadmístního významu;
- přehodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení, zejména pro bezbariérové obecné byty ve stávajících bytových domech, případně v nově vytipovaných nových lokalitách;

- prověření 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; prověření možnosti využití nekonzumovaných zastavitelných ploch pro bydlení k jiným účelům;
- prověření možnosti využití v současné době nezastavitelných pozemků v majetku obce pro umístění staveb občanské vybavenosti;
- vytipovat plochu pro větší sběrné místo komunálního odpadu;
- prověření možnosti stanovení regulativů pro umisťování a obnovu oplocení pozemků na hranici s veřejným prostranstvím;
- prověření možnosti 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;
- všechny plochy určené pro doplnění a rozvoj systému sídelní zeleně budou v územním plánu ponechány a vhodně doplněny;
- stanovení procentuální korekce dle vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, která definuje minimální požadovaný a nejvyšší přípustný počet stání pro jednotlivé účely staveb;
- plochy změn v krajině budou v územním plánu doplněny dle navrhovaných změn funkčního využití;
- stanovení podmínek pro revitalizaci stávajících a obnovu zaniklých historických cest v krajině;
- stanovení požadavků 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;
- vymezení a doplnění ploch drobných vodních prvků (tůň, mokřady, přírodní jezírka) a ploch s přirozeným rozlivem vody v návaznosti na údolní nivy a vodní toky, s cílem zvýšit retenční schopnost území a zlepšit mikroklima obce;
- 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;
- stanovení podmínek 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);
- stanovení požadavků 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;
- doporučení zpracování tematického podkladu „Koncepte 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;
- opětovné prověření požadavků 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;
- stanovení koeficientů zastavěnosti pozemku „KZP“ jako podílu velikosti daného stavebního pozemku k zastavěné ploše daného pozemku, koeficientu zeleně „KZE“ jako podíl zelených, biologicky aktivních, ploch na daném stavebním pozemku, a koeficientu zastavěnosti budovami „KZB“ jako podíl zastavěné plochy staveb budov (tedy nikoliv zpevněných ploch, bazénů apod.) ku celkové výměry daného stavebního pozemku;
- 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.).

- Pro podporu místní ekonomiky, zaměstnanosti a podnikatelských aktivit v obci bude změnou č. 5:

- rozšířeno přípustné využití v plochách BV – bydlení venkovské a SV – smíšené venkovské o možnost umístování 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.

- Pro zajištění sociální stability, dostupného bydlení a kvalitního veřejného prostoru bude změnou č. 5:

- 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, Vítín 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.

- Prověření možnosti umístování 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, brownfielců a technických ploch. Současně bude prověřena související potřeba posílení distribuční soustavy a kapacity trafostanic.

- Požadavky budou dále doplněny o požadavky vyplývající z uplatněných stanovisek, vyjádření a výsledků odborných konzultací s dotčenými orgány po projednání návrhu zprávy o uplatňování.

- 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.

Podněty na změnu ÚP dle návrhu zprávy o uplatňování:

- společnost ČEZ požaduje v sídle Rovina definovat plochu pro vybudování druhé trafostanice, bude vytipována v průběhu práce na návrhu změny č. 5 ÚP;
- prověřit možnost změny funkčního využití pozemků parc.č. 283 a 284 v k.ú. Počepice za účelem výstavby rodinných domů;
- prověřit možnost změny funkčního využití pozemku parc.č. 123/1 v k.ú. Počepice za účelem stavby rodinného domu;
- prověřit možnost změny funkčního využití pozemku parc.č. 67/1, v k.ú. Počepice, ze zahrady na stavební parcelu pro budoucí výstavbu nízkopodlažního domu;
- prověřit možnost změny funkčního využití pozemku parc.č. 192/1 v k.ú. Skuhrov u Počepic na zastavitelné plochy pro bydlení na „BV“;

- prověřit možnost změny funkčního využití pozemku parc.č. 208/10 v k.ú. Skuhrov u Počepic ze zeleně soukromé na bydlení venkovské;
- prověřit možnost změny funkčního využití pozemku parc.č. 346/1 v k.ú. Rovina, který je veden jako trvalý travnatý porost, z důvodu výstavby parkovacího stání a zemědělské stavby;
- prověřit možnost změny funkčního využití pozemků parc.č. 614/4, 614/27, 614/22 v k.ú. Rovina, z ostatní plochy a orné půdy za účelem výstavby rodinného domu.

## **1. Odbor životního prostředí a zemědělství**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

**dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **uplatňuje** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Počepice včetně zadání změny č. 5 ÚP **následující připomínky:**

součástí návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Počepice je *prověření* vymezení několika nových zastavitelných ploch na ZPF, ačkoliv stávající územní plán (ve znění po vydání změny č. 4) vymezuje celkem 9,272 ha rozvojových ploch pro cca 50 nových rodinných domů, z nichž většina nebyla doposud využita.

Podle ustanovení § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF je možné určit zemědělskou půdu k jinému než zemědělskému účelu v územně plánovací dokumentaci pouze v nezbytném odůvodněném případě. V případě, kdy má obec volné kapacity rozvoje, nelze považovat nový zábor ZPF za nezbytný.

Nový zábor ZPF může být zdejším úřadem odsouhlasen, pouze pokud bude kompenzován zrušením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF a jejich navrácením do ploch zemědělských, a to při zohlednění zásad plošné ochrany ZPF (rozsahu, umístění a bonity dotčené zemědělské půdy).

Stanovisko k návrhu změny č. 5 územního plánu Počepice může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání.

**Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění** (Ing. K. Orságová, l. 131)

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Počepice včetně zadání změny č. 5 ÚP. V této fázi projednávání ještě nejsou podrobně vyhodnoceny důsledky navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

**Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů**

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší (dále jen zákon), na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona **sděluje:**

obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje uvedeného v příloze č. 2 zákona, musí být krajský úřad požádán např. o vydání příslušného závazného stanoviska k povolení záměru nebo o rozhodnutí k povolení provozu nových zdrojů.

Krajský úřad dále **upozorňuje, že od 1. 7. 2026 musí být dodržovány minimální vzdálenosti dle § 12a tohoto zákona.**

Institut minimálních vzdáleností slouží k určení a dodržení konkrétní minimální vzdálenosti například mezi existující obytnou zástavbou a nově umístěným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší. Účelem je zabránit umístění některých zdrojů v nepřiměřené blízkosti vymezených ploch, přičemž princip se uplatňuje oboustranně – minimální vzdálenosti brání i tomu, aby se například obytná zástavba přibližovala ke stávajícím stacionárním zdrojům.

Minimální vzdálenosti se uplatňují vůči vybraným plochám definovaným jednotným standardem územně plánovací dokumentace (plochy bydlení, plochy občanského vybavení veřejného a lázeňského, plochy smíšené obytné a plochy městské obytné). Konkrétní typy zdrojů a hodnoty minimálních vzdáleností stanoví příloha č. 2a zákona o ochraně ovzduší a příloha č. 20 vyhlášky č. 415/2012 Sb., o přípustné úrovni znečišťování a jejím zjišťování a o provedení některých dalších ustanovení zákona o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Při pořizování nebo změnách územních plánů je nutné tyto požadavky respektovat a neumísťovat ani nové zdroje, ani nové obytné či obdobné plochy do vzájemně nepřiměřené blízkosti.

**Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů**

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Počepice **neuplatňuje připomínky.**

## **2. Odbor dopravy**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 1 písm. a), v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Počepice **požaduje:**

- v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.

**Pro určení silničního ochranného pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se výše citovaným paragrafem zákona o pozemních komunikacích.**

- Provéřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, návaznost na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 146/2024 Sb. a vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v řízení o povolení záměru byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a zákona o pozemních komunikacích, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, které bude ve správním řízení posuzovat stavební úřad. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny kapacitní parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro

dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.).

- V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

### **Doporučuje:**

- vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. **Upozorňuje**, že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizována na náklady stavebníků obytných objektů.

### **3. Odbor kultury a památkové péče**

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Počepice. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.

---

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 107 odst. 3 a § 89 odst. 3, s použitím § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

## **S T A N O V I S K O**

**k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu  
a návrhu zadání změny č. 5 územního plánu**

### **Počepice**

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Počepice na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA)**, po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy ploch a jejich rozsah na okolí, vlivy na obyvatelstvo, ochranu přírody a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní a hlukovou zátěží, znečišťováním ovzduší, vlivem na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území atd.);

- vyhodnotit vlivy spojené s prvky chráněnými dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, klimatické změny a biologickou rozmanitostí;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit se nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit dopravní napojení případných nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní řešení v obci, včetně vlivu dopravního řešení a zejm. hlukové zátěže na stávající i plánovanou zástavbu;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení případných nových rozvojových ploch;
- vyhodnotit střety změn funkčního využití v návaznosti na jiné využití, případně navrhnout vhodnou regulaci ploch nebo jiné využití aj.;
- vyhodnotit účelnost vymezení nových zastavitelných ploch;
- vzhledem k charakteru změny využití plochy není požadováno variantní řešení změny ÚP. Pro účely vyhodnocení se však doporučuje vzít v úvahu i možnost, tedy variantu, neprovedení navrhované změny.
- vyhodnotit změnu ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;
- v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona.

**Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 5 územního plánu Počepice vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny č. 5 územního plánu Počepice na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.**

S ohledem na platný nový stavební zákon č. 283/2021 Sb., příslušný úřad **upozorňuje** na úpravu procesu pořizování územně plánovací dokumentace, včetně osnovy vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení SEA.

Odůvodnění: Obsahem předloženého návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Počepice je návrh zadání změny č. 5 ÚP. Předmětem změny je převedení územního plánu Počepice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a další úpravy vyplývající z nové legislativy, také prověření souladu s nadřazenou ÚPD, dále stanovení podmínek využití ploch, prověření retenční schopnosti krajiny, revitalizace cest a doplnění vodních prvků s ohledem na změny klimatu, možnosti vymezení menších ploch pro obnovitelné zdroje energie (OZE) a další.

V rámci změny jsou vyhodnoceny podněty na změny nevýznamného rozsahu pro bydlení, zpravidla v přímé návaznosti na zastavěné území obce. Přesto však plocha k prověření na pozemku 283 a 284 v k.ú. Počepice je poměrně exponovanou a vybíhá do volné krajiny. Změna musí prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, přitom obec má v současnosti územním plánem vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které ještě nebyly vyčerpané.

Dále jsou předmětem změny obecné požadavky bez konkrétního umístění a rozsahu, jež mohou v důsledků zakládat rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.:

- prověření 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;
- prověření možnosti využití v současné době nezastavitelných pozemků v majetku obce pro umístění staveb občanské vybavenosti;
- vytipovat plochu pro větší sběrné místo komunálního odpadu;
- vymezení a doplnění ploch drobných vodních prvků (tůň, mokřady, přírodní jezírka) a ploch s přirozeným rozlivem vody v návaznosti na údolní nivy a vodní toky, s cílem zvýšit retenční schopnost území a zlepšit mikroklima obce;
- opětovné prověření požadavků 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.
- vytipovány menší plochy pro výrobu a služby lokálního významu v návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu, s ohledem na krajinný ráz a obytnou pohodu;
- prověření možnosti umístění 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.

Důvodem požadavku SEA je obecnost výše uvedených požadavků dle předloženého návrhu zadání změny č. 5 územního plánu Počepice. Jedná se tak i o princip předběžné opatrnosti.

Přeshraniční vliv koncepce, vzhledem k umístění a rozsahu plánované změny, není pravděpodobný.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 036330/2026/KUSK ze dne 17. 3. 2026 vyloučil významný vliv změny ÚP na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 zákona č. 100/2001 Sb., příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce je nutné posoudit podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

**Ing. Mgr. Jonáš Merta**  
zástupce ředitele Krajského úřadu Středočeského kraje  
ředitel Sekce veřejných služeb