



Město Votice

Městský úřad - OVÚPŽP - Oddělení
územního plánování a životního
prostředí
Komenského náměstí 700
259 17 Votice



MVOTX00LPMAN

Krajský úřad Středočeského kraje
Odbor životního prostředí a zemědělství
Orgán posuzování vlivů na životní prostředí
Zborovská 11
150 00 Praha 5
IDDS: kebyyf
Mgr. Lucie Tučková

Vaše č.j. /Ze dne Č.j.:

36541/2026/ÚPŽP-MV

Spis. zn.:

5907/2025/ÚPŽP-MV

Vyřizuje/linka

Ing. Michal Vršecký/157

Votice

22.07.2026

Počet stran: 5

Počet příloh: 3

Žádost o přehodnocení stanoviska uplatněného k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olbramovice včetně návrhu zadání Změny č. 6 ÚP Olbramovice

Městský úřad Votice, odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, oddělení územního plánování a životního prostředí jakožto úřad územního plánování (dále jen „pořizovatel“), příslušný podle § 25 písm. b) a § 46 odst. 1 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), který je na základě žádosti obce Olbramovice pořizovatelem Zprávy o uplatňování Územního plánu Olbramovice včetně návrhu zadání Změny č. 6 ÚP Olbramovice, tímto žádá o **přehodnocení stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí** obsaženého v souhrnném vyjádření č. j. 047681/2026/KUSK ze dne 28. 4. 2026 uplatněném k návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olbramovice za období 2016–2026 včetně návrhu zadání Změny č. 6 ÚP Olbramovice, a to z následujících důvodů:

Stanovisko orgánu 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

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. 6 územního plánu Olbramovice*

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. 6 územního plánu Olbramovice 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;
- **plochy pro výrobu a skladování (podněty P7, P14, P28) posoudit variantně umístěním a rozsahem, a to s vazbou na sídlo, infrastrukturu, ochranu zemědělského půdního fondu a další dotčené složky životního prostředí a veřejné zdraví; pro účely vyhodnocení se doporučuje vzít v úvahu 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. 6 územního plánu Olbramovice vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny č. 6 územního plánu Olbramovice 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.

Vyhodnocení stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí

Návrh zadání Změny č. 6 ÚP Olbramovice byl na základě výsledků projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olbramovice za období 2016–2026 včetně návrhu zadání Změny č. 6 ÚP s dotčenými orgány, nadřízeným orgánem územního plánování a územními samosprávnými celky s řešeným územím přímo sousedícími upraven. Veškeré změny a doplnění provedené na základě výsledků projednání jsou v návrhu zadání Změny č. 6 ÚP pro přehlednost vyznačeny tmavě modrou barvou.

Z návrhu zadání Změny č. 6 ÚP byly zcela vypuštěny zejména rozvojové záměry představující nejvýznamnější zásahy do území, a to především rozsáhlejší návrhy ploch pro bydlení a výrobu, konkrétně:

- věcná změna č. 5 (podnět P6);
- věcná změna č. 7 (podnět P8);
- věcná změna č. 8 (podnět P9);
- věcná změna č. 9 (podnět P10);
- věcná změna č. 19 (podnět P24);
- věcná změna č. 22 (podnět P29);
- věcná změna č. 28 (podnět P37);
- věcná změna č. 32 (podnět P44);

➤ věcná změna č. 40 (podnět P54);

Sloučení P7, P14 a P28

Věcné změny č. 6 (podnět P7), č. 12 (podnět P14) a č. 21 (podnět P28) byly nově koncepčně řešeny jako jedna společná rozvojová plocha bezprostředně navazující na zastavěné území a stabilizovaný areál společnosti Davocar. Navržené řešení eliminuje vznik samostatných izolovaných zastavitelných ploch ve volné krajině, zajišťuje návaznost na stávající urbanistickou strukturu sídla a významně omezuje potenciální vlivy na jednotlivé složky životního prostředí (**viz bod 6 návrhu zadání Změny č. 6 ÚP**).

Vyřazení P24 a P44

Věcná změna č. 19 (podnět P24) a **věcná změna č. 32** (podnět P44) byly z návrhu zadání Změny č. 6 ÚP Olbramovice již vyřazeny na základě nesouhlasného vyjádření orgánu ochrany přírody Měú Votice č. j. 20749/2026/ÚPŽP-Smi ze dne 4. 5. 2026.

Vyřazení P42

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, jako orgánu posuzování vlivů na životní prostředí dle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, byla z návrhu zadání Změny č. 6 územního plánu Olbramovice vyřazena **věcná změna č. 31 (podnět P42)**. Vyřazením této věcné změny byly současně odstraněny potenciální střety s ochranou veřejného zdraví, které byly jedním z důvodů požadavku orgánu SEA.

Věcná změna č. 11 (podnět P13) byla ponechána k dalšímu prověření v rámci pořizování návrhu změny územního plánu, přičemž její konečné řešení bude navrženo až na základě podrobného prověření všech limitů využití území a stanovisek dotčených orgánů.

Věcná změna č. 13 (podnět P15) byla upravena na základě požadavku obce Olbramovice tak, že bude prověřena možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. st. 194 a 1405/2 v k. ú. Olbramovice z plochy VS - plochy smíšené výrobní na plochu umožňující občanské komerční vybavení a možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 1406/3 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu umožňující občanské komerční vybavení (**viz bod č. 13 návrhu zadání změny ÚP**). Navrhovaná změna se týká výhradně úprav funkčního využití pozemků v zastavěném území a nepředstavuje vymezování nových zastavitelných ploch ani rozvoj do volné krajiny.

Věcná změna č. 5 (podnět P6); **věcná změna č. 7** (podnět P8); **věcná změna č. 8** (podnět P9); **věcná změna č. 9** (podnět P10); **věcná změna č. 22** (podnět P29); **věcná změna č. 28** (podnět P37) a **věcná změna č. 40** (podnět P54) byly z návrhu zadání Změny č. 6 ÚP Olbramovice již vyřazeny na základě nesouhlasného vyjádření orgánu ochrany přírody Měú Votice č. j. 20749/2026/ÚPŽP-Smi ze dne 4. 5. 2026.

Věcná změna č. 2 (podnět P3) - plocha ponechána k dalšímu prověření. Do zadání změny ÚP bylo k věcné změně doplněno, že předmětná plocha bude prověřena a případně vymezena jako zahrada v nezastavěném území s přísnějšími podmínkami využití, zejména bez možnosti umístění jakýchkoliv staveb. Současně bude umožněno pouze jednoduché oplocení plochy.

Věcná změna č. 16 (podnět P21) - plocha ponechána k dalšímu prověření. Do zadání změny ÚP bylo k věcné změně doplněno, že při prověřování změny bude zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák, návaznost na stávající zastavěné území a požadavky na ochranu

krajinného rázu. Návrh řešení bude prověřen s ohledem na zachování charakteru sídla, ochranu volné krajiny a vhodné začlenění případné zástavby do krajinného prostředí.

Věcná změna č. 24 (podnět P32) - plocha ponechána k dalšímu prověření. Do zadání změny ÚP bylo k věcné změně doplněno nutnost zohlednění polohy lokality na západním okraji sídla Zahradnice a požadavků ochrany krajinného rázu. Návrh podmínek využití a prostorového uspořádání předmětné plochy bude řešen s důrazem na zachování charakteru sídla, přiměřené začlenění případné zástavby do okolního prostředí a minimalizaci negativních vlivů na krajinný ráz.

Závěr:

Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Olbramovice za období 2016–2026 včetně návrhu zadání Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice byl po projednání s dotčenými orgány významným způsobem upraven a jeho rozsah byl podstatně redukován.

Z návrhu zadání byly vypuštěny zejména rozsáhlejší rozvojové záměry představující potenciálně významnější zásahy do území, a to jak na základě vyjádření a stanovisek dotčených orgánů, tak na základě vyhodnocení pořizovatele a požadavků obce. Současně byly další věcné změny upraveny tak, aby jejich případné prověření bylo podmíněno respektováním požadavků na ochranu krajinného rázu, ochranu přírody, veřejného zdraví, urbanistické struktury sídel a zachování charakteru nezastavěného území.

Ve vztahu k požadavku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice na životní prostředí (SEA) pořizovatel konstatuje, že důvody, které vedly k uplatnění tohoto požadavku, byly provedenými úpravami návrhu zadání v rozhodující míře odstraněny.

Především byly z návrhu zadání vypuštěny nebo významně redukovány rozvojové záměry s potenciálně významnějšími vlivy na jednotlivé složky životního prostředí, veřejné zdraví a krajinný ráz. Současně byly zbývající návrhy upraveny tak, aby byly prověřovány výhradně v návaznosti na stávající zastavěné území, s důrazem na minimalizaci záborů volné krajiny, respektování limitů využití území a ochranu veřejných zájmů.

Pořizovatel je přesvědčen, že po zapracování všech uvedených úprav již návrh zadání Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice nepředstavuje koncepci, u níž lze důvodně předpokládat významné vlivy na životní prostředí ve smyslu § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, které by odůvodňovaly povinnost zpracování vyhodnocení SEA.

Současně je třeba uvést, že předmětem návrhu zadání jsou převážně dílčí změny lokálního charakteru, jejichž skutečný rozsah, způsob řešení i případné podmínky využití budou teprve prověřovány v rámci pořizování návrhu změny územního plánu. Případné střety se zájmy ochrany životního prostředí budou v jednotlivých případech řešeny standardním postupem při pořizování územně plánovací dokumentace prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů podle stavebního zákona.

S ohledem na skutečnost, že rozsah navrhovaných změn byl oproti projednanému návrhu významně omezen, byly odstraněny nejvýznamnější rozvojové záměry a zbývající změny byly doplněny o podmínky směřující k ochraně jednotlivých složek životního prostředí, má pořizovatel za to, že další požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice na životní prostředí již není nezbytný.

Na základě výše uvedeného Vás **tímto žádáme o přehodnocení stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí** č. j. 047681/2026/KUSK ze dne 28. 4. 2026 a o změnu požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice na životní prostředí (SEA),

neboť po provedených úpravách návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Olbramovice včetně návrhu zadání Změny č. 6 ÚP již nejsou naplněny důvody, pro které byl tento požadavek uplatněn.

Ing. Michal Vršecký
referent odboru výstavby,
územního plánování a životního prostředí

Příloha:

Příloha č. 1 - upravený návrh Zprávy o uplatňování ÚP Olbramovice včetně návrhu zadání Změny č. 6 ÚP

Příloha č. 2 - vyhodnocení výsledků projednání návrhu Zprávy o uplatňování ÚP Olbramovice

Příloha č. 3 - souhrnné vyjádření včetně stanoviska SEA

Na vědomí:

Obec Olbramovice, Olbramovice Ves 158, 259 01 Votice, **IDDS – 8btbr5h**