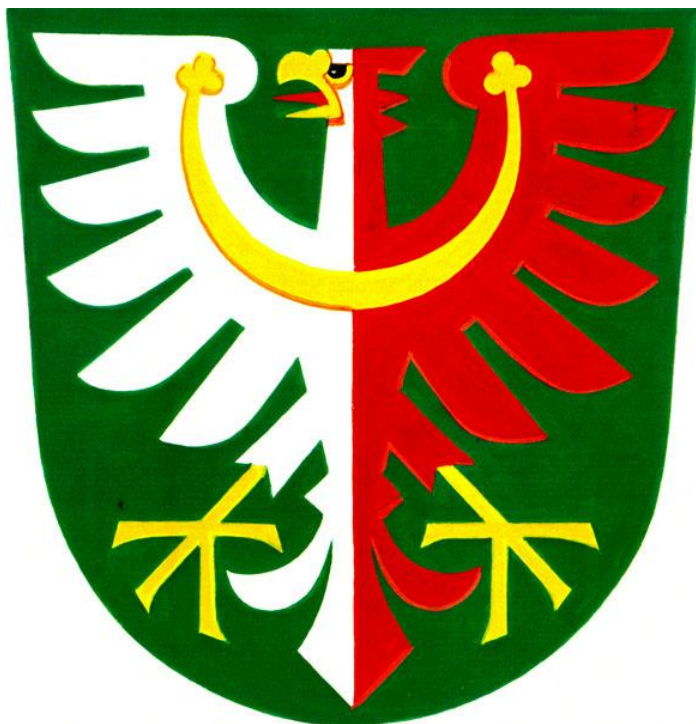




ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OLBRAMOVICE

za období 2016–2026

včetně návrhu zadání Změny č. 6 územního plánu Olbramovice

Upravený návrh po projednání

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice dle § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a návrh zadání Změny č. 6 územního plánu Olbramovice podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Olbramovice

Určený zastupitel: Ivan Novák, starosta obce Olbramovice

Pořizovatel: Městský úřad Votice, odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, oddělení územního plánování a životního prostředí

Oprávněná úřední osoba pořizovatele: Ing. Michal Vršecký
referent odboru výstavby, územního plánování a ŽP
tel.: 317 830 157
e-mail: michal.vrsecky@votice.cz

Datum: červenec 2026

Zpráva o uplatňování územního plánu Olbramovice byla schválena Zastupitelstvem obce Olbramovice dne, usnesením číslo

I. Obsah

1. ÚVODNÍ INFORMACE.....	3
2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OLBRAMOVICE	4
A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.....	4
B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	19
C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	23
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	30
E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	31
F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	32
G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.	65
3. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE VE VĚCI DALŠÍHO POSTUPU	65
Příloha č. 1 - NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLBRAMOVICE.....	1

1. ÚVODNÍ INFORMACE

Obec Olbramovice má v současnosti vydaný územní plán, který nabyl účinnosti dne 18. 4. 2016, ve znění Změny č. 1 ÚP, která nabyla účinnosti dne 5. 3. 2020, Změny č. 2 ÚP, která nabyla účinnosti dne 26. 2. 2021 a Změny č. 3 ÚP, která nabyla účinnosti dne 21. 2. 2024, jako územně plánovací dokumentaci vydanou podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, který pozbyl aplikovatelnosti dne 30. 6. 2024.

Pořízení Změny č. 4 ÚP Olbramovice bylo ukončeno usnesením Zastupitelstva obce Olbramovice č. 8/4/2024/ZO ze dne 27. 6. 2024.

V současnosti je zároveň pořizovaná Změny č. 5 ÚP Olbramovice, která je ve fázi vyhodnocování výsledků projednání návrhu změny ÚP po sloučeném společném jednání a veřejném projednání.

Územním plán Olbramovice včetně Změny č. 1, 2 a 3 ÚP je zveřejněn na adrese: <https://www.mesto-votice.cz/uzemni%2Dplan%2Dobec%2Dolbramovice/d-51493/p1=27012>

Od vydání Územního plánu Olbramovice nebyla pořízena žádná Zpráva o uplatňování územního plánu Olbramovice.

Zpráva o uplatňování ÚP Olbramovice za období 2016 – 2026 je zpracována na základě ustanovení § 106 odst. 1 stavebního zákona, obsah zprávy je dán ustanovením § 107 odst. 2 a 3 stavebního zákona, obsah zadání změny je dán přílohou č. 6 vyhlášky.

V souladu s ustanovením § 106 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace, a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky vyhodnotí uplatňování územně plánovací dokumentace.

Na základě výše uvedeného a v souladu s usnesením Zastupitelstva obce Olbramovice č. 8/1/2025/ZO ze dne 25. 2. 2025 zpracoval Městský úřad Votice, odbor výstavby, územního plánování a životního prostředí, oddělení územního plánování a životního prostředí, jako pořizovatel změny územního plánu podle § 25 písm. b) stavebního zákona v součinnosti s určeným zastupitelem **návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice za uplynulé období 2016 - 2026 (dále jen „Zpráva“).**

Před jejím předložením Zastupitelstvu obce Olbramovice musí být její návrh projednán. Na projednání a schválení návrhu této Zprávy a návrhu zadání změny se použijí § 88 až 90 stavebního zákona obdobně. Obsahové náležitosti Zprávy jsou pak stanoveny v § 107 odst. 2 a 3 stavebního zákona, v tomto smyslu je zpracována následující Zpráva. Obsah a struktura zadání změny územního plánu jsou stanoveny v příloze č. 6 vyhlášky.

Pořizovatel před zahájením práce na návrhu Zprávy v součinnosti s určeným zastupitelem shromáždil poznatky o nových souvislostech v území. Vycházel zejména z řízení o povolení záměrů a vlastního šetření. Výsledný návrh byl zpracován v souladu s výše uvedenými právními předpisy. Zároveň byl prověřen soulad územního plánu Olbramovice s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 5., 4., 6. a 7., Změny č. 9 a Změny č. 8 (dále jen „PÚR ČR“) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15 a 16 (dále jen „ZÚR SČK“) a prověřeny a zapracovány byly i nové skutečnosti z aktualizovaných Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Votice.

Návrh Zprávy bude projednán s dotčenými orgány, krajským úřadem jako nadřízeným orgánem, územně samosprávnými celky s řešeným územím přímo sousedícím, oprávněnými investory a veřejností. Po doplnění návrhu dle výsledků projednání bude Zpráva předložena zastupitelstvu obce ke schválení.

2. ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OLBRAMOVICE

A. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

ÚP Olbramovice byl pořízen podle legislativy platné v době pořizování a schválení této územně plánovací dokumentace a aktuálně platných prováděcích předpisů. Ve sledovaném období byla vydána Změna č. 1., 2. a 3. ÚP Olbramovice. Zpráva o uplatňování ÚP Olbramovice za období 2016 – 2026 tedy vyhodnocuje platnou dokumentaci Úplného znění ÚP Olbramovice po vydání Změny č. 3.

Pořízení Změny č. 4 ÚP Olbramovice bylo ukončeno usnesením Zastupitelstva obce Olbramovice č. 8/4/2024/ZO ze dne 27. 6. 2024. V současnosti je zároveň pořizována Změny č. 5 ÚP Olbramovice, která je ve fázi vyhodnocování výsledků projednání návrhu změny ÚP po sloučeném společném jednání a veřejném projednání.

Územní plán Olbramovice stanovuje základní koncepci rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. Vymezuje zastavěné území, zastavitelné plochy a plochy přestavby, nezastavitelné plochy, plochy a koridory veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a územních rezerv a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.

A.1. **Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území obce bylo v územním plánu vymezeno k 1. 8. 2015. Změnou č. 1 územního plánu byla provedena aktualizace zastavěného území k datu 13. 4. 2018. Změna č. 2 aktualizovala zastavěné území k datu 30. 3. 2020. Změna č. 3 aktualizovala zastavěné území k datu 17. 11. 2023. Vzhledem k tomu, že od té doby došlo k využití některých zastavitelných ploch, bude při pořizování změny provedena aktualizace hranice zastavěného území v těchto místech.

V rámci projednávané Změny č. 5 ÚP Olbramovice je provedena aktualizace zastavěného území k datu 31. 8. 2025.

Vyhodnocení: Změnou č. 6 ÚP Olbramovice aktualizovat zastavěné území v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

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

Koncepce rozvoje je založena na podpoře rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území, v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území, při respektování urbanistické struktury historické zástavby.

Koncepce rozvoje je založena na podpoře rozvoje komerčních aktivit, cestovního ruchu a podnikání, sportovních a relaxačních aktivit s využitím polohy obce a stávajících rekreačních lokalit a sportovišť.

Koncepce rozvoje podporuje obnovu veřejných prostranství včetně sídelní zeleně, navazujícího občanského vybavení a okolní krajinné zeleně coby součástí kulturních a civilizačních hodnot území.

Koncepce rozvoje stanovuje zachovat stávající sídelní strukturu obce sestávající se z jádrového obytného sídla Olbramovice Ves a dalších větších sídel (Tomice a Křešice), zamezit nežádoucím propojování sídel a nezakládat na území obce žádná nová sídla.

Vzhledem k tomu, že nedošlo k plnému využití zastavitelných ploch, koncepce rozvoje území nepotřebuje přehodnocení. Očekávaným vývojem bude další pozvolný rozvoj obce.

Územní plán dále stanovuje ochranu a rozvoj historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot území a civilizačních hodnot.

V rámci ochrany nezastavitelného území, přírody a krajiny je respektováno zachováním lesních ploch nebo ploch určených pro zemědělství. Dále platný ÚP respektuje a chrání panoramatické pohledy,

území přírodního parku Džbány – Žebrák, Evropsky významnou lokalitu Slavkov, přírodní rezervaci Podhrázský rybník, ochranné pásmo památných stromů a významných krajinných prvků.

Vyhodnocení: *Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje hodnot je v ÚP stanovena a není nutné ji měnit.*

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

Urbanistická koncepce stanovená platným Územním plánem Olbramovice je založena na principu přiměřeného rozvoje sídelní struktury při respektování stávající urbanistické struktury, krajinného rázu a limitů využití území. Koncepce sleduje stabilizaci a doplnění zastavěného území, ochranu hodnot území a přiměřený rozvoj obytné, rekreační a obslužné funkce obce.

V oblasti **prostorového uspořádání** je rozvoj primárně orientován na návaznost na zastavěné území a na využití proluk a ploch v přímé vazbě na stávající zástavbu. ÚP důsledně omezuje vznik izolovaných zastavitelných lokalit ve volné krajině a chrání nezastavěné území před fragmentací. Stanovené podmínky respektují ochranu přírodních hodnot, prvků ÚSES a krajinného rázu. Tento princip byl v uplynulém období naplňován, přičemž nedošlo k zásadnímu narušení urbanistické struktury sídel ani k nežádoucímu rozvolňování zástavby do krajiny.

V oblasti **funkčního využití** převažuje rozvoj bydlení v rodinných domech, a to převážně individuální formou. Intenzivnější formy bydlení (řadové a bytové domy) jsou územním plánem umožněny pouze v odůvodněných lokalitách s odpovídající dopravní a technickou infrastrukturou. Rekreační funkce je soustředěna zejména do lokalit s vazbou na stávající sídla a krajinné hodnoty, přičemž je kladen důraz na nepřekročení únosné kapacity území.

ÚP rovněž vymezuje plochy občanského vybavení, sportu a veřejných prostranství v návaznosti na hlavní komunikační osy a centra sídel. Tato koncepce podporuje kompaktnost sídel, dostupnost služeb a posílení lokálních center. V uplynulém období nebyly zaznamenány koncepční rozpory mezi realizovanými záměry a stanovenou urbanistickou koncepcí.

Z hlediska **urbanistické kompozice** ÚP stanoví ochranu historických jader sídel, výškové hladiny zástavby a zachování charakteru venkovského prostředí. Tyto principy byly při rozhodování v území respektovány a nedošlo k významnému narušení panoramatu sídel ani jejich prostorových vazeb.

Vyhodnocení: *Celkově lze konstatovat, že urbanistická koncepce ÚP Olbramovice je uplatňována v souladu s jejími základními principy. Koncepce se jeví jako stabilní a funkční, bez potřeby zásadní revize. Případné budoucí změny ÚP by měly nadále sledovat princip koncentrace zástavby, ochrany krajinných hodnot a přiměřenosti rozvoje vzhledem k infrastrukturní kapacitě území.*

A.4. Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby

Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby navržených územním plánem je pořizovatelem vyhodnoceno na základě poskytnutých podkladů, terénních průzkumů a údajů z katastru nemovitostí.

Plochy bydlení

Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení navržených územním plánem je uvedeno v následující tabulce.

Platný územní plán vymezuje následující plochy bydlení BV - bydlení – v rodinných domech – venkovské, SV - plochy smíšené obytné – venkovské a BH - bydlení – v bytových domech.

Zastavitelné plochy pro bydlení jsou vymezeny mimo zastavěné území ale i v územím zastavěném.

Přehled zastavitelných ploch/ploch přestavby bydlení

Označení plochy dle ÚP Olbramovice	kód rozdílného způsobu využití	výměra (ha)	naplněnost (ha)	využitelná plocha (ha)	vyhodnocení naplňování plochy v uplynulém období 2016–2026
k. ú. Zahradnice					
Z1	BV	0,08	0	0,08	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z3	SV	0,24	0	0,24	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-07	BV	0,25	0	0,25	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-19a	BV	0,11	0	0,11	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
k. ú. Tomice u Votic					
Z1	BV	0,46	0,16	0,3	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Olbramovice bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Z8	BV	0,10	0	0,10	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z12	SV	0,54	0	0,54	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z14	BV	0,18	0	0,18	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z15	BV	0,19	0	0,19	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z16	BV	0,20	0	0,20	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z22	BV	0,14	0	0,14	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-16	SV	0,08	0	0,08	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-35	BV	0,18	0	0,18	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
k. ú. Křešice u Olbramovic					
Z1	BV	0,22	0,22	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.
Z2	BV	0,21	0,21	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.
Z4	SV	0,09	0	0,09	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z5	SV	0,12	0	0,12	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z23	BV	1,03	0	1,03	Předmětná lokalita byla rozparcelována na jednotlivé stavební pozemky; s ohledem na tento stav se předpokládá její využití k zástavbě v krátkodobém horizontu.
Z25	BV	0,61	0,41	0,20	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Olbramovice bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Z27	BV	0,80	0	0,80	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplývá žádný požadavek na změnu ÚP.

Z29	BV	0,46	0,3	0,16	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Olbramovice bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Z30	BV	0,50	0	0,50	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z36	SV	0,06	0	0,06	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z37	SV	0,05	0	0,05	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z40	BV	0,07	0	0,07	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z46	BV	1,09	0	1,09	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z53	BV	0,18	0,18	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.
Zm3-04	SV	0,40	0,40	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.
Zm3-14	BV	0,08	0	0,08	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-21	BV	0,17	0	0,17	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-24	SV	0,33	0	0,33	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-36	BV	0,06	0	0,06	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.

k. ú. Olbramovice u Votic

Z5	BV	0,10	0	0,10	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z6	BV	0,80	0	0,80	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z11	BV	0,37	0	0,37	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z12	BV	0,20	0,20	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.
Z14	BV	1,68	0	1,68	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP. V ploše je postavený 1 RD, který zatím není zkolaudovaný.
Z14b	BV	0,11	0	0,11	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z14c	BV	0,06	0,06	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.
Z15	BV	0,63	0,45	0,18	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Olbramovice bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Z16	SV	0,10	0	0,10	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z18	BV	2,00	0	2,00	Předmětná lokalita byla rozparcelována na jednotlivé stavební pozemky; pro tuto plochu byla současně pořízena územní studie, která prověřila podmínky jejího budoucího uspořádání a napojení na veřejnou infrastrukturu. S ohledem na uvedené skutečnosti se předpokládá její využití k zástavbě v krátkodobém horizontu.
Z19	BV	0,09	0	0,09	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z20	BV	0,23	0	0,23	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.

					žádný požadavek na změnu ÚP.
Z22	BV	0,22	0	0,22	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z23	SV	0,21	0	0,21	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z32	SV	0,16	0	0,16	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z41	BV	0,10	0	0,10	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z43	BV	5,88	0	5,88	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP. Pro plochu již byla pořízena územní studie.
Z43b	BV	0,11	0,11	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.
Z52	SV	0,19	0	0,19	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z53	BV	0,21	0	0,21	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z66	SV	0,30	0	0,30	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z67	BV	0,37	0	0,37	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z74	BV	0,82	0,14	0,68	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Olbramovice bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Z76	BV	0,99	0	0,99	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z79	BV	0,12	0	0,12	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z80	BV	0,10	0	0,10	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z87	BV	0,12	0	0,12	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z90	BV	0,31	0	0,31	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z94	BV	0,13	0	0,13	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z95	BV	0,11	0	0,11	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z99	BV	0,15	0	0,15	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z102	BV	0,09	0	0,09	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z115	BV	0,18	0	0,18	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Z116	BV	0,62	0,15	0,47	Plocha byla částečně využita, ve změně ÚP Olbramovice bude realizovaná část zastavitelné plochy zahrnuta do zastavěného území a vymezena jako stabilizovaná plocha.
Zm3-02	BV	0,24	0	0,24	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-03c	BV	0,19	0	0,19	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-11	BV	0,44	0	0,44	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-37	BV	0,10	0	0,10	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm2-3	BV	0,11	0,11	0	Předmětná zastavitelná plocha byla v uplynulém období plně využita. V rámci pořizované změny ÚP Olbramovice bude tato plocha zahrnuta do vymezeného zastavěného území a nově zařazena mezi plochy stabilizované.

Zm3-30	BV	0,07	0	0,07	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
Zm3-27	SV	0,05	0	0,05	Plocha nebyla využita, z dosavadního naplňování plochy tudíž nevyplyvá žádný požadavek na změnu ÚP.
		28,34	3,1	25,24	

Ve výše uvedené tabulce je uvedeno označení jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení dle platného ÚP. Dále je zde uvedeno navržené funkční využití, jejich výměra, naplněnost ploch, využitelná plocha a vyhodnocení naplňování ploch.

Stávající územní plán obce vymezuje celkem **28,34 ha** zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení. Celkově bylo od nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP využito **3,1 ha** zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení. V dalších lokalitách probíhá výstavba dalších rodinných domů.

Plochy pro bydlení jsou vymezeny uvnitř i vně zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezené především pro bydlení BV – bydlení - v rodinných domech- venkovské. V území se tak stále nachází dostatek vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení, které nejsou využité dle koncepce platné územně plánovací dokumentace obce.

Pro největší rozvojové lokality bydlení tj. Z18 a Z43 byly pořízeny územní studie. Lokality Z18 a Z23 již byly rozparcelovány na jednotlivé stavební pozemky a předpokládá se jejich brzké využití.

Platný územní plán dále vymezuje plochy změn zemědělské výroby (VZ) tj. plochy Z122, Zm3-34a, Zm3-34b, výroby a skladování tj. plochy Z36, Z47, Z48, Z59, Z73, Z118, Zm2-1 a plochy výrobní smíšené (Z37 a Z45).

V platném územním plánu je dále vymezena zastavitelná plocha občanského vybavení Z24

Vyhodnocení: *Probíhající změnou č. 5 územního plánu jsou využité zastavitelné plochy a plochy přestaveb stabilizovány.*

A.5. Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Koncepce veřejné infrastruktury obsahuje koncepci dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení.

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury stanovená platným Územním plánem Olbramovice vychází ze stabilizace stávající dopravní sítě a z jejího postupného doplňování v návaznosti na rozvoj sídelní struktury obce. Koncepce respektuje nadřazené dopravní vazby, stávající komunikační skelet i požadavky na zajištění dopravní obslužnosti jednotlivých místních částí.

V **oblasti železniční dopravy** územní plán stabilizuje stávající koridory celostátní tratě č. 220 Benešov – České Budějovice a regionální tratě č. 223 Olbramovice – Sedlčany. Koncepce nepředpokládá nové železniční tratě ani významné rozvojové plochy pro železniční infrastrukturu; případné úpravy jsou vázány na realizaci staveb dle schválené dokumentace modernizace železničního koridoru. Tento princip stabilizace železniční infrastruktury zůstává nadále aktuální.

V **oblasti silniční dopravy** územní plán vymezuje koridory pro přeložky silnice I/3 a související obchvaty místních částí Olbramovice a Křešice, jejichž cílem je snížení dopravní zátěže v zastavěném území a zlepšení dopravní bezpečnosti. Současně jsou stabilizovány koridory silnic II. a III. třídy a navrženy úpravy místních komunikací. Vymezené koridory vytvářejí dostatečný územní rámec pro případnou realizaci dopravních staveb a zajišťují ochranu území pro jejich budoucí umístění.

Územní plán vymezuje následující koridory pro dopravní infrastrukturu:

- ✓ KD-1 -koridor přeložky I/3 – obchvat Olbramovic;
- ✓ KD-2 - koridor přeložky II/121 – západní obchvat Votic;
- ✓ KD-3 - koridor přeložky I/18 – úsek Křešice – Veselka;

V **rámci místních komunikací** územní plán předpokládá postupné doplňování komunikační sítě zejména v návaznosti na rozvojové lokality bydlení a občanského vybavení. Koncepce zároveň klade důraz na zklidňování dopravy v obytných územích a na zajištění dostatečných prostorových parametrů komunikací včetně umístění technické infrastruktury.

Územní plán rovněž stanovuje podmínky **pro dopravu v klidu**, kdy parkování a odstavování vozidel má být primárně řešeno na vlastních pozemcích staveb. Současně jsou vymezeny plochy pro veřejná parkoviště, zejména v návaznosti na železniční stanice Olbramovice a Tomice, s možností využití v systému P+R.

Součástí koncepce je také **rozvoj pěší a cyklistické dopravy**, včetně vymezení turistických tras a cyklotras a jejich propojení s krajinou a rekreačními funkcemi území. Tyto prvky přispívají ke zvýšení prostupnosti krajiny a k podpoře rekreačního využití území.

Vyhodnocení: *Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce dopravní infrastruktury stanovená ÚP Olbramovice je dlouhodobě stabilní a odpovídá potřebám obce i jejímu předpokládanému rozvoji. Vymezené koridory a plochy dopravní infrastruktury vytvářejí dostatečné územní rezervy pro budoucí dopravní řešení a zároveň respektují požadavky na ochranu obytného prostředí a krajinných hodnot území. Zásadní koncepční změny dopravního systému se v rámci vyhodnocovaného období neprojeví.*

Byl dokončen a zprovozněn obchvat Olbramovic (přeložka silnice I/3 a navazujících komunikací nižších tříd) a v souvislosti s tím se v rámci probíhající Změny č. 5 ÚP Olbramovice v územním plánu upravují související plochy RZV a informativní jevy v koordinačním výkresu, dále také text v příslušné části textu. Koridor přeložky je v probíhající změně ÚP nadále zachován pro soulad se ZÚR SK.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury stanovená platným Územním plánem Olbramovice je založena na stabilizaci a ochraně stávajících systémů technického vybavení území a na vytvoření územních podmínek pro jejich rozvoj v návaznosti na předpokládaný rozvoj obce. Územní plán vymezuje koridory technické infrastruktury v šířkách odpovídajících jednotlivým druhům sítí, přičemž respektuje limity využití území vyplývající z existence technické infrastruktury.

Koncepce stanovuje povinnost respektovat ochranná pásma a zásady koordinace technického vybavení území v souladu s příslušnými technickými normami. Umísťování staveb a zařízení technické infrastruktury je přednostně směřováno do veřejných prostranství s cílem minimalizovat zásahy do ostatních funkčních ploch a zachovat provozní a prostorovou koordinaci sítí.

Napojení rozvojových ploch na systémy technické infrastruktury není územním plánem řešeno v podrobnosti konkrétní trasy, ale je ponecháno na navazujících stupních projektové dokumentace. Tento postup odpovídá měřítku územního plánování a umožňuje flexibilní technické řešení dle aktuálních kapacitních a bilančních potřeb území.

Koncepce zásobování vodou je založena na využívání stávající vodohospodářské soustavy s postupným napojováním nových rozvojových lokalit v dosahu technických možností systému. Navržená opatření směřující k rozšíření vodovodní sítě a rekonstrukci stávajících řadů vytvářejí předpoklady pro stabilní a kapacitně vyhovující zásobování obyvatel pitnou vodou. V místních částech mimo dosah veřejného vodovodu zůstává zachováno zásobování z individuálních zdrojů při respektování hygienických a provozních požadavků. Koncepce je dlouhodobě stabilní a odpovídá skutečným potřebám území.

V **oblasti odkanalizování** územní plán stanovuje systém oddílné kanalizace pro nové rozvojové plochy s přednostním napojením na centrální čistírny odpadních vod, případně s využitím lokálních způsobů čištění v územích mimo dosah stokové sítě. Navržená opatření zahrnují stabilizaci a rozvoj kapacit stávajících ČOV, včetně jejich intenzifikace a technologického doplnění. Tento rámec vytváří dostatečné podmínky pro zajištění odpovídající úrovně čištění odpadních vod v souladu s platnými právními předpisy.

Hospodaření se srážkovými vodami je koncipováno na principech retence a vsakování v místě dopadu, s minimalizací odtoku do kanalizační soustavy. Územní plán podporuje realizaci retenčních prvků a technických opatření zpomalujících odtok vody z území, zejména u zpevněných ploch a veřejných prostranství.

Koncepce energetické infrastruktury stanovená platným Územním plánem Olbramovice vychází ze stabilizace stávajících energetických soustav a z vymezení územních podmínek pro jejich rozvoj při respektování ochranných pásem a technických limitů vedení. Územní plán stanovuje koridory energetických systémů v šířkách odpovídajících způsobu vedení jednotlivých sítí, čímž vytváří dostatečný územní rámec pro jejich ochranu i případné úpravy.

Územní plán současně přebírá a zpřesňuje koridory energetické infrastruktury vymezené v nadřazené územně plánovací dokumentaci, zejména:

- Koridor zdvojení vedení ZVN 400kV Hradec – Mírovka vč. souvisejících staveb;
- Koridor vedení VVN 110 kV - TR Římovice – navržená TR Votice,
- Koridor vedení VN 110 kV do Votic Petroupim – Votice (koridor územní rezervy)

Vymezení těchto koridorů zajišťuje územní ochranu strategické energetické infrastruktury celostátního a krajského významu a koordinaci s nadřazenými rozvojovými záměry.

Na úrovni distribuční soustavy územní plán předpokládá využití stávajících kapacit transformačních stanic a umožňuje jejich modernizaci či výměnu v případě nedostatečné kapacity. Tento přístup vytváří předpoklady pro zajištění energetických potřeb stávající i navrhované zástavby bez nutnosti rozsáhlých územních nároků.

Vyhodnocení: *V hodnoceném období nebyly zjištěny zásadní rozpory mezi stanovenou koncepcí a skutečným rozvojem technické infrastruktury. Koncepce vytváří dostatečný rámec pro koordinovaný rozvoj inženýrských sítí a je nadále funkční bez potřeby zásadních koncepčních úprav. Budoucí změny územního plánu by měly nadále respektovat princip ochrany stávajících systémů, koordinace vedení sítí a hospodárného využití veřejných prostranství.*

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce zásobování vodou a odkanalizování stanovená ÚP Olbramovice je funkční, respektuje technické limity území a vytváří přiměřené podmínky pro rozvoj sídel. V hodnoceném období nebyly zjištěny zásadní koncepční rozpory ani potřeba zásadních úprav této části územního plánu.

Platným ÚP Olbramovice, tedy ÚP Olbramovice po Změně č. 3 byla vymezena zastavitelná plocha Z9 pro umístění čistírny odpadních vod. Plocha nebyla doposud využita, není stanoveno žádné doporučení pro změnu ÚP.

Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce energetických systémů je dlouhodobě stabilní, respektuje nadřazené rozvojové záměry a vytváří dostatečné podmínky pro bezpečný a koordinovaný rozvoj energetické infrastruktury v území. V hodnoceném období nebyly zjištěny zásadní koncepční rozpory ani potřeba zásadních změn.

Změnou č. 6 ÚP respektovat na území obce Olbramovice koridory energetické infrastruktury vymezené v nadřazené dokumentaci a respektovat jejich vymezení jako koridory veřejně prospěšných staveb.

Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení veřejné infrastruktury je v platném Územním plánu Olbramovice založena na stabilizaci stávajících zařízení veřejné vybavenosti a na jejich postupném doplňování v rámci zastavěného území obce. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj zařízení v oblasti vzdělávání, sociálních a zdravotních služeb, kultury, veřejné správy a ochrany obyvatelstva zejména formou intenzifikace stávajících ploch a adaptace vhodných objektů. Tato koncepce odpovídá velikosti sídla i jeho postavení v sídelní struktuře a v hodnoceném období se projevuje jako stabilní a funkční.

V oblasti **komerčního občanského vybavení** územní plán upřednostňuje jeho umísťování v rámci smíšeného městského území podél hlavních komunikačních os a v jádrových částech sídel, čímž podporuje kompaktní strukturu zástavby a omezuje vznik monofunkčních obchodních ploch. Rozvoj dalších funkcí občanského vybavení je umožněn využitím přípustných funkcí v plochách občanského vybavení, smíšených obytných a výrobních ploch a v plochách rekreace.

Koncepce **sportovních ploch a zařízení rekreace** je zaměřena na rozvoj v návaznosti na stávající areály, zejména v Olbramovicích. Pro sportovní vybavení (hřiště) jsou vyhrazeny plochy v celém sídle v rámci veřejných parků. Polyfunkční využití je navrženo v části plochy Z3-34a rozšířením resortu Čapí hnízdo v návaznosti na stávající ekocentrum.

***Vyhodnocení:** Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce občanského vybavení je dlouhodobě stabilní, územně vyvážená a v hodnoceném období nebyly zjištěny zásadní koncepční rozpory vyžadující její zásadní přehodnocení. Zastoupení zařízení občanského vybavení odpovídá významu obce a jejím potřebám v širších územních vztazích.*

A.6. Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny stanovená platným Územním plánem Olbramovice vytváří komplexní rámec ochrany a rozvoje nezastavěného území při respektování přírodních, krajinných a kulturně-historických hodnot území. Uspořádání krajiny vychází ze stabilizace ploch s rozdílným způsobem využití, z vymezení ploch změn v krajině a ze stanovení podmínek jejich využívání tak, aby byl zachován krajinný ráz a ekologická stabilita území.

Územní plán důsledně chrání volnou krajinu před neřízenou urbanizací, omezuje rozšiřování zástavby mimo vymezené zastavěné a zastavitelné plochy a stanovuje podmínky ochrany významných krajinných os, údolních niv a panoramatických pohledů. Koncepce respektuje zvláště chráněná území a prvky obecné ochrany přírody, zejména území přírodního parku, evropsky významné lokality, přírodní rezervace, významné krajinné prvky a památné stromy.

Územní systém ekologické stability je vymezen v regionální i lokální úrovni a vytváří předpoklady pro zachování funkčních ekologických vazeb v území. Stanovené podmínky využití území podporují ochranu biocenter a biokoridorů a posilují ekologickou stabilitu zemědělsky využívané krajiny.

Prostupnost krajiny je podporována ochranou a obnovou historické cestní sítě a vymezováním účelových komunikací, pěších a cyklistických tras, zejména ve vazbách mezi sídly a okolní krajinou. Tím je posilována rekreační funkce krajiny i její dostupnost.

V oblasti ochrany půdy a vodního režimu územní plán stanovuje podmínky pro realizaci protierozních opatření, ochranu niv vodotečí a zvyšování retenční schopnosti krajiny. Opatření proti povodním směřují ke zpomalení odtoku vody v území a ke snížení rizik ohrožení zastavěných částí obce.

Rekreační využívání krajiny je koncipováno jako šetrné, s důrazem na turistiku, cykloturistiku, agroturistiku a návaznost na stávající rekreační areály a krajinné hodnoty. Územní plán současně nevymezuje nové plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin, čímž podporuje ochranu krajinného prostředí.

***Vyhodnocení:** Na základě vyhodnocení lze konstatovat, že koncepce uspořádání krajiny je*

uplatňována v souladu se stanovenými zásadami, přispívá k vyváženému vztahu mezi ochranou přírodních hodnot a hospodářským a rekreačním využíváním území a nevyžaduje zásadní koncepční úpravy.

A.7. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Pro plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití. ÚP stanovuje podmínky prostorového uspořádání jako je maximální intenzita využití pozemků, minimální koeficient zeleně, maximální výška zástavby a minimální velikost stavebních pozemků. ÚP dále stanovuje další specifické podmínky pro využití zastavitelných ploch, obecné podmínky pro všechny plochy s RZV a podmínky pro umísťování staveb v nezastavěném území.

Předmětem probíhající Změny č. 5 ÚP Olbramovice je převod územního plánu do jednotného standardu územního plánu dle platné legislativy.

Vyhodnocení: V období od vydání poslední změny územního plánu došlo k účinnosti nového stavebního zákona a nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dále došlo k vydání třetí verze Metodického pokynu MMR Standard vybraných částí územního plánu, který byl přepracován tak, že reflektuje požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky.

Proběhly změny podmínek u podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na aktualizaci jednotného standardu územních plánů. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou upravovány na základě aktuálně platné prováděcí vyhlášky v rámci současně probíhající změny ÚP. Rovněž je současně probíhající změnou prověřována úprava nebo doplnění typu ploch s rozdílným způsobem využití. Využívání ploch je ale jinak využíváno v souladu s představami územního plánu a nejsou zde vyhodnoceny závažné nedostatky.

Probíhající Změnou č. 5 ÚP Olbramovice je provedena úprava jednotného standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a v souladu s metodickým pokynem MMR Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání).

A.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Koncepce veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací je založena na ochraně koridorů dopravní a technické infrastruktury, posílení ekologické stability území, rozvoji veřejné vybavenosti a veřejných prostranství a na odstraňování stavebních a krajinných zátěží. Vymezení odpovídá nadmístním i místním rozvojovým potřebám obce a vytváří právní rámec pro možnost vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám ve veřejném zájmu.

Koncepce **veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury** je založena na územní ochraně koridorů nadřazených silničních staveb a na vymezení místních komunikací zajišťujících dopravní obsluhu rozvojových ploch. Vymezení koridorů vytváří podmínky pro realizaci staveb ve veřejném zájmu a umožňuje případné vyvlastnění práv k dotčeným pozemkům. Koridory jsou stabilizovány a v hodnoceném období nebyly zjištěny koncepční rozpory.

Označení VPS	Účel / popis	Stav uplatňování	Vyhodnocení
VD016 (KD-1)	Koridor přeložky silnice I/3 – obchvat Olbramovic	Koridor územně chráněn	Zásadní nadmístní stavba; územní ochrana dlouhodobě stabilizována, stavba je již zrealizovaná. Změnou č. 5 ÚP je stavba stabilizována v ploše DS ale koridor je ponechán pro soulad s nadřazenou dokumentací.

VD038 (KD-3)	Koridor přeložky silnice I/18, úsek Křešice – Veselka	Koridor územně chráněn	Soulad s nadřazenou dokumentací; realizace závislá na investiční připravenosti. Vymezení VPS bude nadále ponecháno z důvodu ochrany koridoru pro budoucí realizaci
VD102 (KD-2)	Koridor přeložky silnice II/121 – západní obchvat Votic	Koridor zpřesněn a stabilizován	Vymezení VPS bude ponecháno; zajištění územní rezervy pro krajský dopravní záměr.

Souhrnné vyhodnocení ostatních VPS pro dopravu:

Ostatní vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury místního významu, zejména komunikace zajišťující dopravní obsluhu rozvojových ploch a vnitřní propojení sídelních částí obce, nebyly v hodnoceném období realizovány. S ohledem na jejich funkci podmiňující využití zastavitelných ploch, zachování koncepční dopravní struktury sídel a dlouhodobou potřebu územní ochrany se navrhuje jejich vymezení i nadále ponechat beze změny. Koncepce místní dopravní infrastruktury zůstává věcně správná a územně stabilizovaná.

Koncepce **veřejně prospěšných staveb technické infrastruktury** je založena na územní ochraně koridorů energetických vedení nadmístního významu a vytváří podmínky pro realizaci strategických záměrů ve veřejném zájmu.

Označení VPS	Účel / popis	Stav uplatňování	Vyhodnocení
VT53	Koridor zdvojení vedení ZVN 400 kV Hradec – Mírovka vč. souvisejících staveb	Nerealizováno	Vymezení VPS bude nadále ponecháno z důvodu ochrany koridoru pro budoucí realizaci strategické energetické stavby
VT54	Koridor vedení VVN 110 kV – TR Římovice – navržená TR Votice	Nerealizováno	Vymezení VPS bude ponecháno; zajištění územní rezervy pro nadřazený záměr přenosové soustavy

Souhrnné vyhodnocení ostatních VPS technické infrastruktury:

Ostatní vymezené veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury místního významu nebyly v hodnoceném období realizovány. S ohledem na jejich význam pro budoucí rozvoj území, zajištění kapacit technických sítí a nutnost dlouhodobé ochrany vymezených koridorů se navrhuje jejich vymezení nadále ponechat beze změny. Koncepce technické infrastruktury zůstává věcně správná a územně stabilizovaná.

Souhrnné vyhodnocení ostatních VPS a VPO

Veřejně prospěšné stavby a opatření sloužící ke snižování ohrožení v území, k ochraně přírodních, kulturních a krajinných hodnot a k vytváření prvků územního systému ekologické stability jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícím potřebám území a jeho environmentálním limitům. V hodnoceném období nebyla většina těchto opatření realizována, jejich vymezení však nadále plní významnou preventivní a koncepční funkci, zejména v oblasti ochrany před povodněmi, protierozní ochrany, stabilizace krajinné struktury a posilování ekologické stability území. Vymezení veřejně prospěšných opatření je proto účelné a navrhuje se jejich ponechání beze změny.

V oblasti staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu nebyly v území stanoveny konkrétní požadavky nad rámec obecně platných předpisů. Plochy asanační a asanačních úprav byly vymezeny za účelem odstranění stavebních a krajinných zátěží a kultivace dotčených území. V hodnoceném období nedošlo k zásadním změnám jejich rozsahu ani účelu. Vymezené zásahy jsou nadále opodstatněné a jejich územní ochrana zůstává v platnosti.

Prověření aktuálnosti jednotlivých VPS a VPO je součástí probíhající Změny č. 5 ÚP Olbramovice

A.9. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán navrhuje veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. nástroj vymezení předkupního práva vypouští a nahrazuje ho vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

***Vyhodnocení:** Kapitola „Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“, je vypouštěna probíhající změnou územního plánu. Všechny stavby a opatření, pro které bylo možné uplatnit předkupní právo, jsou v rámci probíhající změny ÚP nadále vymezeny s možností vyvlastnění.*

A.10. Vyhodnocení vymezených ploch a koridorů územních rezerv

Územní rezervou se rozumí plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit. V územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit.

Stávající platný územní plán obce Olbramovice, tedy ÚP Olbramovice ve znění po Změně č. 3 vymezuje koridor územní rezervy R1 Koridor vedení VN 110 kV Petroupim – Votice (označ. dle ZÚR: E502)

***Vyhodnocení:** Koridor územní rezervy R.1 je vymezen pro vedení elektrické energie VN 110 kV ve směru na Votice jako územní ochrana pro možný budoucí rozvoj energetické infrastruktury nadmístního významu. Vymezení sleduje dlouhodobé zajištění kapacit přenosové soustavy a vytváří územní podmínky pro případnou realizaci záměru po prověření jeho potřebnosti, technické proveditelnosti a vlivů na životní prostředí. Tento koridor je současně vymezen jako územní rezerva rovněž v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, což potvrzuje jeho nadmístní význam a potřebu dlouhodobé územní ochrany.*

V hodnoceném období nebyla potřeba využití územní rezervy prokázána a nedošlo k zahájení přípravy realizace záměru. S ohledem na strategický charakter rezervy, její návaznost na nadřazenou územně plánovací dokumentaci a preventivní funkci v ochraně území se navrhuje koridor územní rezervy R.1 nadále ponechat.

Rezerva R1 je v rámci probíhající Změně č. 5 ÚP Olbramovice v souvislosti s převodem do jednotného standardu označena R.1 a rozšířena v souladu s požadavky ZÚR Středočeského kraje, ze kterých je do ÚP převzata. Z rezervy jsou vynechány pouze plochy v zastavěném území a zastavitelné plochy, pokud to nemá podstatný vliv na prostorové parametry koridoru územní rezervy.

A.11. Vyhodnocení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno územní studií, regulačním plánem, plánovací smlouvou, urbanistickou nebo architektonickou soutěží

Územní plán s ohledem na měřítko a míru detailu řešení územního plánu nenavrhuje ve většině případů konkrétní vnitřní uspořádání zástavby, veřejných prostranství včetně komunikací, zeleně apod. v rámci jednotlivých dílčích zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití. K tomu účelu slouží územní studie, které v rámci širších urbanistických souvislostí navrhnou v nejčastějších případech koncepci uspořádání určité lokality, zejména způsob napojení na technickou a dopravní infrastrukturu a stanoví uliční a stavební čáry. V některých případech může upřesňovat zásady prostorové regulace, jako je stanovení výšek zástavby a intenzity využití pozemků, nebo navrhuje uspořádání veřejných prostranství (zeleň, parkovací plochy, hřiště, apod.).

Územní plán vymezil 2 lokality, pro které se má zpracovat územní studie:

ÚZEMÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY BYDLENÍ OLBRAMOVICE JIH - zahrnuje území největší rozvojové plochy pod silnicí III. třídy od silnice I/3 po železniční stanici Olbramovice s navrženými plochami BV – Z43 a

ZS – Z43a.

ÚZEMÍ ROZVOJOVÉ LOKALITY NERUŠÍCÍHO PRŮMYSLU VE VESELCE - zahrnuje území dnešních polí severně od lokality Veselka v Olbramovicích při silnici I/18 směrem k silnici I/3 s navrženými plochami VL – Z59 a ZO – K60 a K61.

Vyhodnocení: Územní studie U2 předepsaná pro plochy Z43, Z43a, Z43b, Z43c byla zpracována a vložena do evidence, podmínka je proto považována za splněnou a v rámci současně pořizované Změny č. 5 ÚP Olbramovice se z ÚP vypouští.

Územní studie U1 předepsaná pro plochy Z59, K60 a K61 měla lhůtu pro zpracování a vložení do evidence stanovenou do 31. 12. 2023, a z důvodu uplynutí této lhůty se podmínka v rámci současně pořizované Změny č. 5 ÚP Olbramovice z ÚP vypouští.

Příslušná kapitola textové části územního plánu je nadále neúčelná, a proto se v souladu s Přílohou č. 8 Stavebního zákona vypouští v rámci současně pořizované Změny č. 5 ÚP Olbramovice.

Plochy k prověření regulačním plánem ani dohodou o parcelaci nejsou v územním plánu navrženy. Institut podmínění ploch a koridorů plánovací smlouvou a urbanistickou nebo architektonickou soutěží nebyl v době pořizování územního plánu a jeho změn legislativně možný.

A.12. Vyhodnocení změn podmínek závazných dokumentací a právních předpisů, na základě, kterých byl územní plán vydán

Ustanovení § 16 stavebního zákona ukládá obcím soustavně sledovat uplatňování jimi vydané územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat je podle tohoto zákona. Dojde-li ke změně podmínek, na základě, kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, jsou povinny pořídit změnu příslušné územně plánovací dokumentace.

Podmínky, za kterých byl územní plán vydán v roce 2016 včetně Změny č. 1 ÚP (nabytí účinnosti dne 5. 3. 2020), Změny č. 2 ÚP (nabytí účinnosti dne 26. 2. 2021) a Změny č. 3 ÚP (nabytí účinnosti dne 21. 2. 2024) se v průběhu let změnily. Od doby vydání a nabytí účinnosti územního plánu a jeho Změny č. 3 došlo k následujícím změnám, aktualizacím v nadřazených dokumentacích a právních předpisech:

Novela stavebního zákona

Během sledovaného období vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Nový stavební zákon nabyl plné účinnosti od 1. července 2024.

Vyhodnocení: Probíhající Změnou č. 5 ÚP Olbramovice je prověřován soulad platného územního plánu Olbramovice se zákonem č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. Platný ÚP je uváděn do souladu s obsahem a strukturou územního plánu dle přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. Stavební zákon.

Prováděcí vyhlášky ke stavebnímu zákonu

V průběhu sledovaného období vstoupila v platnost řada novelizací prováděcích vyhlášek ke stavebnímu zákonu. V současné době je v platnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu, s účinností od 1. 7. 2024, která nahradila vyhlášku č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Novelizace upravuje především zpracování a předávání územně plánovací dokumentace v jednotném standartu.

Vyhodnocení: V období od vydání poslední změny územního plánu došlo k účinnosti nového stavebního zákona a nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standartu. Dále došlo k vydání třetí verze Metodického

pokynu MMR Standard vybraných částí územního plánu, který byl přepracován tak, že reflektuje požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky.

Proběhly změny podmínek u podrobnějšího členění ploch s rozdílným způsobem využití s ohledem na aktualizaci jednotného standardu územních plánů. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou upravovány na základě aktuálně platné prováděcí vyhlášky v rámci současně probíhající změny ÚP. Rovněž je současně probíhající změnou prověřována úprava nebo doplnění typu ploch s rozdílným způsobem využití. Využívání ploch je ale jinak využíváno v souladu s představami územního plánu a nejsou zde vyhodnoceny závažné nedostatky.

Probíhající Změnou č. 5 ÚP Olbramovice je provedena úprava jednotného standardu v souladu s § 59 zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu a v souladu s metodickým pokynem MMR Standard vybraných částí územního plánu (3. vydání).

Aktualizace územně analytických podkladů

Od nabytí účinnosti Změny 3 ÚP Olbramovice nabyla účinnosti 6. Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Votice.

Vyhodnocení: *Soulad platného územního plánu Olbramovice s aktuálními ÚAP je uveden v samostatné kapitole B.*

Aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky (PÚR ČR)

Územní plán Olbramovice v posledním platném znění po změnách č. 1, 2 a 3 byl posouzen z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1 – 5. Následně došlo ke schválení aktualizací č. 6 a 7 a změn č. 8 a 9 PÚR ČR.

Vyhodnocení: *Soulad platného územního plánu Olbramovice s aktuální PÚR ČR je uveden v samostatné kapitole C.*

Aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK)

Územní plán Olbramovice v posledním platném znění po změnách č. 1, 2 a 3 byl posouzen z hlediska souladu se ZÚR Středočeského kraje po aktualizacích č. 1, 2, 3, 6, 7 a 10.

V aktualizacích č. 8, 9, 11, 12, 14, 15 a 16 ZÚR SK, které byly vydány po vydání poslední změny ÚP jsou řešeny pouze dílčí úpravy v koncepci dopravní a technické infrastruktury, které se netýkají řešeného území.

Vyhodnocení: *Soulad platného územního plánu Olbramovice s aktuální ZÚR SČK je uveden v samostatné kapitole C.*

Územní rozvojový plán

První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024.

Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

Vyhodnocení: *Soulad platného územního plánu Olbramovice s prvním územním rozvojovým plánem je uveden v samostatné kapitole C.*

A.13. Nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání Územního plánu Olbramovice do vyhotovení této Zprávy nebyly zjištěny či zaznamenány negativní dopady na udržitelný rozvoj území.

A.14. Požadavky na rozvoj obce, požadavky na změny v území

Zastupitelstvo obce Olbramovice rozhodlo dne 25. února 2025 usnesením č. 8/1/2025/ZO v souladu s § 109 odst. 5 stavebního zákona o předání uplatněných podnětů na pořízení změny územního plánu Olbramovice příslušnému pořizovateli, tj. Úřadu územního plánování Votice, pro potřeby zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Olbramovice.

Zastupitelstvo obce Olbramovice dále rozhodlo dne 26. 2. 2026 usnesením č.15/1/2026/ZO. o tom, které podněty budou dále projednávány. Vyhodnocení podnětů na změnu územního plánu je uvedeno v kap. F) této Zprávy. Tyto podněty jsou zpracovány do návrhu Zadání Změny č. 6 územního plánu Olbramovice.

B. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady (dále jen „ÚAP“) obsahují zjištění a vyhodnocení stavu a vývoje území, jeho hodnot, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území, zjišťování a vyhodnocování podmínek udržitelného rozvoje území a určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci.

K řešenému území se vztahují **Územně analytické podklady správního obvodu obce s rozšířenou působností Votice (6. aktualizace 2024)**, do jehož správního obvodu náleží řešené území obce Olbramovice. Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Votice byly vydány 31. 12. 2008 a následně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace č. 6 proběhla k datu 31. 12. 2024.

Za problémy jsou v 6. úplné aktualizaci ÚAP SO ORP Votice považovány špatný stav pilíře (územních podmínek), negativa, závady a střety v území. V 6. aktualizaci ÚAP SO ORP Votice a v problémovém výkrese jsou uvedeny následující problémy:

kód závady/problému dle ÚAP	specifikace závady/problému	řešení v platném ÚP Heřmaničky (ÚP po Změně č.3)	požadavek na změnu ÚP
UZ-BAR	Urbanistická závada v území - bariéra pohybu sídlem Křešice	Platný Územní plán Olbramovice řeší uvedenou závadu vymezením koridoru dopravní infrastruktury KD-3, určeného pro přeložku silnice I/18 v úseku Křešice – Veselka. Vymezení koridoru vytváří územní předpoklad pro realizaci nadřazené dopravní stavby, jejímž cílem je odvedení tranzitní dopravy mimo zastavěné území obce.	NE
UZ-NDO	Urbanistická závada v území - negativní dominanta (komín ve Veselce, komín v Olbramovicích, autocentrum Davocar, komín Dvůr Semtín)	Platný Územní plán Olbramovice řeší problematiku negativních dominant v území prostřednictvím stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití a regulativů prostorového uspořádání. Identifikované objekty jsou stabilizovány v plochách odpovídajícího funkčního určení, přičemž regulace zástavby a využití území vytváří rámec pro omezení vzniku dalších vizuálně rušivých staveb a pro ochranu urbanistických a krajinných hodnot území. Územní plán tímto způsobem usměřuje stavební činnost a rozvoj území tak, aby nedocházelo k prohlubování negativních vlivů dominant na obraz sídla a krajiny.	NE
DZ-SIL1	Dopravní závada v území - úsek častých dopravních nehod (silnice I/18 ve směru Křešice - Vrchotovy Janovice, sjezd ze silnice I/3 na Dvůr Semtín)	Dopravní závada spočívající v úseku častých dopravních nehod u sjezdu ze silnice I/3 na Dvůr Semtín je řešena platným územním plánem. Územní plán vytváří územní předpoklady pro úpravy a rozvoj dopravní infrastruktury v daném koridoru, čímž umožňuje realizaci opatření vedoucích ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu. Dopravní závada spočívající v úseku častých dopravních nehod na silnici I/18 ve směru Křešice – Vrchotovy Janovice je řešena platným územním plánem. Platný Územní	NE

		plán Olbramovice řeší uvedenou záadu vymezením koridoru dopravní infrastruktury KD-3, určeného pro přeložku silnice I/18 v úseku Křešice – Veselka. Vymezení tohoto koridoru vytváří územní předpoklady pro realizaci nadřazené dopravní stavby, jejímž cílem je odvedení tranzitní dopravy mimo zastavěné území obce. Navržené řešení přispívá ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu v dotčeném úseku.	
HZ-DOP	Hygienická závada v území - průchod úseku silnice s intenzitou dopravy nad 5 000 vozidel denně, nebo nad 1000 těžkých nákladních vozidel denně zastavěným územím nebo v jeho blízkosti (úsek u sídla Olbramovice městečko)	Hygienická závada spočívající v průchodu úseku silnice s intenzitou dopravy nad 5 000 vozidel denně, resp. nad 1 000 těžkých nákladních vozidel denně zastavěným územím obce nebo v jeho blízkosti, je řešena platným územním plánem. Platný územní plán řeší uvedenou záadu návrhem a stabilizací dopravní infrastruktury a stanovením podmínek využití území v plochách dotčených dopravní zátěží. Územní plán vytváří předpoklady pro realizaci dopravních staveb a opatření vedoucích ke snížení negativních hygienických dopadů dopravy na zastavěné území. Územní plán umožňuje zachování napojení sídel na nadřazenou silniční síť ve stávajícím rozsahu a v souvislosti s realizací obchvatu Olbramovic doplnění ochranných opatření, zejména izolační zeleně, protihlukových valů a účelových komunikací pro zpřístupnění pozemků. Navržené řešení přispívá ke zmírnění hlukové a emisní zátěže a ke zlepšení kvality obytného prostředí.	NE
HZ-SEZ	Hygienická závada v území - stará zátěž území nebo kontaminovaná plocha (STS Olbramovice, obecná kontaminace (voda zemnina)	Závada je řešena platným ÚP vymezením ploch VL – výroba a skladování – lehký průmysl, jejichž funkční využití umožňuje revitalizaci území, sanaci ekologické zátěže a jeho nové hospodářské využití.	NE
S-DI-OZP	střet záměru dopravní infrastruktury (koridor přeložky I/3 – obchvat Olbramovic) s ochranou životního prostředí (ÚSES, LBC12- Louka u Městečka)	Střet záměrů dopravní infrastruktury (koridor přeložky silnice I/3 – obchvat Olbramovic) s ochranou životního prostředí (prvky ÚSES, LBC 12 – Louka u Městečka) je řešen platným územním plánem. Platný územní plán řeší uvedený střet vymezením koridoru dopravní infrastruktury pro přeložku silnice I/3 a současným vymezením a ochranou prvků územního systému ekologické stability. Stanovené podmínky využití území zajišťují koordinaci	NE

		dopravní stavby s ochranou přírodních a krajinných hodnot a minimalizaci negativních dopadů na složky životního prostředí. Realizací stavby obchvatu Olbramovic a jejím uvedením do provozu došlo k naplnění řešení navrženého územním plánem, čímž byl identifikovaný střet odstraněn.	
S-DI-ZU	střet záměru dopravní infrastruktury (koridor přeložky I/3 – obchvat Olbramovic, koridor přeložky silnice II/121 – západní obchvat Votic) se zastavěným územím	Střet záměru dopravní infrastruktury (koridor přeložky silnice I/3 – obchvat Olbramovic, koridor přeložky silnice II/121 – západní obchvat Votic) se zastavěným územím je řešen platným územním plánem. Platný územní plán řeší uvedený střet vymezením a zpřesněním koridorů dopravní infrastruktury tak, aby v maximální možné míře omezily zásah do zastavěného území. Současně stanovuje podmínky využití území a realizace stavby směřující k minimalizaci negativních vlivů dopravy, zejména na obytné plochy. Realizací stavby obchvatu Olbramovic a jejím uvedením do provozu došlo k naplnění řešení navrženého územním plánem, čímž byl identifikovaný střet odstraněn.	NE
S-TI-ZU	střet záměru technické infrastruktury (koridor zdvojení vedení VVN 400 kV Hradec – Mírovka včetně souvisejících staveb; koridor vedení VVN 110 kV – TR Římovice – navržená TR Votice) se zastavěným územím	Střet záměrů technické infrastruktury (koridor zdvojení vedení VVN 400 kV Hradec – Mírovka včetně souvisejících staveb a koridor vedení VVN 110 kV TR Římovice – navržená TR Votice) se zastavěným územím je řešen platným územním plánem. Platný územní plán řeší uvedený střet vymezením a zpřesněním koridorů technické infrastruktury včetně souvisejících staveb tak, aby zásah do zastavěného území obce byl minimalizován. Současně stanovuje podmínky pro realizaci staveb a využití území směřující k minimalizaci negativních vlivů, zejména na obytné plochy.	NE
S-PZ-DI	střet zastavitelné plochy (Z43, Z45, Z47, Z52, Z57, Z118) s dopravní infrastrukturou (ochranné pásmo železnice, obchvat I/3)	Platný Územní plán Olbramovice řeší střet zastavitelných ploch s dopravní infrastrukturou prostřednictvím vymezení ploch a koridorů dopravní infrastruktury a stanovení podmínek jejich využití. ÚP respektuje ochranná pásma železniční tratě a vymezuje koridory pro dopravní stavby, včetně přeložky silnice I/3, čímž vytváří územní podmínky pro koordinaci rozvoje zastavitelných ploch s požadavky dopravní infrastruktury. Regulativy využití území zajišťují, aby rozvoj zástavby probíhal v souladu s limity využití území a nedocházelo k ohrožení funkčnosti	NE

dopravních staveb ani bezpečnosti provozu.			
S-PZ-TI	střet zastavitelné plochy (zastavitelné plochy Z6, Z14, Z23, Z25 a Z29) s technickou infrastrukturou (nadzemní vedení elektrizační soustavy a jejich ochranné pásma).	Průběh stávajících inženýrských sítí nadzemního vedení elektrizační soustavy, včetně jejich ochranných pásem je zakreslen v koordinačním výkrese územního plánu. Šířky ochranných pásem jsou dány energetickým zákonem č. 458/2000 Sb., v platném znění. V následných řízeních budou stanoveny doplňující požadavky na zmírnění nebo odstranění negativních vlivů plynoucích z konkrétního střetu.	NE
S-ZP-ZU	střet záměru v oblasti životního prostředí (ochranné pásmo lesa) se zastavěným územím.	Platný Územní plán Olbramovice řeší střet záměrů v oblasti životního prostředí se zastavěným územím prostřednictvím respektování limitů využití území, zejména ochranného pásma lesa. Podmínky využití ploch zohledňují požadavky na ochranu lesa a stanovují rámec pro umístování staveb a činností tak, aby nebyly narušeny zájmy ochrany životního prostředí. V navazujících řízeních jsou uplatňovány požadavky dotčených orgánů státní správy a stanovovány konkrétní podmínky k zamezení nebo zmírnění negativních vlivů na lesní porosty a krajinné prostředí.	NE

C. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

Podle § 112 odst. 1 stavebního zákona je obec povinna bez zbytečného odkladu územně plánovací dokumentaci, kterou vydala, uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Do té doby nelze rozhodovat podle částí územně plánovací dokumentace, které jsou v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

C.1.Soulad s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR ČR)

Dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008, schválená usnesením vlády ze dne 20. července 2009 č. 929, ve znění:

Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 15. dubna 2015 č. 276,

Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 629,

Aktualizace č. 3 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 2. září 2019 č. 630,

Aktualizace č. 5 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833,

Aktualizace č. 4 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 12. července 2021 č. 618,

Aktualizace č. 6 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 19. července 2023 č. 542

Aktualizace č. 7 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 7. února 2024 č. 89,

Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 č. 64.

závazné od 1. března 2025 (dále jen „PÚR ČR“) **leží** řešené území obce Olbramovice v rozvojové ose celostátního významu **OS6** - Rozvojová osa Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

Obec Olbramovice se nachází ve specifické oblasti celostátního významu **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje.

Dále se obec Olbramovice nachází ve specifické oblasti celostátního významu **SOB10 Specifická oblast**, která vymezuje 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** a ve specifické oblasti celostátního významu **SOB11 Specifická oblast**, která vymezuje 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**.

Do řešeného území nezasahují žádné záměry dopravní a technické infrastruktury a ani jiné záměry celostátního významu.

Územní plán Olbramovice v posledním platném znění po změnách č. 1, 2 a 3 byl posouzen z hlediska souladu s Politikou územního rozvoje, ve znění Aktualizací č. 1 – 5. Následně došlo ke schválení aktualizací č. 6 a 7 a změn č. 8 a 9 PÚR ČR.

Aktualizace PÚR ČR č. 6 a 7 mají charakter pouze dílčích doplnění, které se v žádném ohledu netýkají území obce Olbramovice. Soulad s nimi proto není důvodné vyhodnocovat.

Změna č. 9 PÚR ČR obsahuje návrh specifických oblastí SOB10 a SOB11, do kterých území obec Olbramovice spadá (viz dále v této kapitole). Změna č. 9 PÚR ČR dále obsahuje spíše formální úpravy, které nemají vliv na soulad dokumentace ÚP Olbramovice s PÚR ČR.

Změna č. 8 PÚR ČR obsahuje revizi celostátních priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (čl. 17, 19, 20, 22, 24, 24a, 25, 28 – 31a), přičemž žádná z těchto úprav přímo nesouvisí s řešeným územím, resp. nelze v ÚP řešeného území priority adresně řešit. Dále je ve změně PÚR ČR obsažen návrh koncepce center osídlení, opět bez vztahu k řešenému území (obec není žádným centrem uvedeným v PÚR). Revidovány jsou dále celostátní záměry. Žádný nově vymezený nezasahuje do řešeného území.

Ve Změně č. 8 a 9 PÚR ČR byly provedeny následující změny PÚR ČR relevantní pro území obce Olbramovice, u nichž je vyhodnoceno, zda vyvolávají potřebu prověření změny ÚP Olbramovice:

změna PÚR ČR provedená Změnou č. 9	vyhodnocení vlivu na ÚP Olbramovice	požadavek na změnu ÚP
75c) SOB10 Specifická oblast, která vymezuje 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. (75d) SOB11 Specifická oblast, která vymezuje 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.	V současné době stále platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích. Zákon č. 249/2025 Sb. Zákon o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie) byl vyhlášen ve sbírce zákonů dne 25. 7. 2025. Podmínka zpracovaných podkladů pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) doposud není splněna. Na skutečnosti vyplývající z vymezení SOB10 a SOB11 účinný územní plán přímo nereaguje, neboť tato specifická oblast byla vymezena až Změnou č. 9 PÚR ČR v roce 2025. Rovněž dosud nejsou k dispozici navazující dokumentace zpřesňující rozsah těchto SOB a zpracované podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů.	NE
změna PÚR ČR provedená Změnou č. 8	vyhodnocení vlivu na ÚP Olbramovice	požadavek na změnu ÚP
Ve Změně č. 8 Politiky územního rozvoje České republiky se zásadně nemění koncepční zaměření platné Politiky územního rozvoje České republiky, přesto jsou jejím návrhem dotčeny všechny kapitoly platné Politiky územního rozvoje České republiky, nejvíce je dotčena kapitola 3 Sídelní struktura, rozvojové oblasti a rozvojové osy. Nejvýznamnější částí této kapitoly je stanovení kategorií center osídlení. Rovněž byly aktualizovány kapitoly 5 a 6 týkající	Platný územní plán je založen na principech rozvoje sídelní struktury, efektivního využívání území a koordinace veřejných a soukromých investic, což je v plném souladu s obecnými cíli a zásadami PÚR ČR i její Změny č. 8. Obec Olbramovice není ve Změně č. 8 PÚR ČR zařazena do žádné kategorie center osídlení. Z toho vyplývá, že na území obce	NE

se **záměrů dopravní a technické infrastruktury**, a to na základě zhodnocení plnění jednotlivých úkolů i s ohledem na již zrealizované rozvojové záměry, resp. na zrušené rozvojové záměry, od kterých bylo upuštěno ze strany příslušných resortů (navrhovatelů záměrů). Touto změnou Politiky územního rozvoje České republiky byly v rámci **záměrů dopravní infrastruktury** přidány mj. nové články týkající se například modernizace železniční trati v okolí Starého Města u Uherského Hradiště, vymezení vodní cesty týkající se Baťova kanálu nebo rozšíření letiště Ostrava-Mošnov. V rámci záměrů technické infrastruktury byly dále přidány nové články týkající se nových elektrických stanic a vedení, přečerpávacích vodních elektráren a produktovodu pro přepravu oxidu uhličitého.

nejdou stanoveny požadavky republikového významu týkající se posílení nadmístních funkcí nebo specifických rozvojových úkolů plynoucích z postavení centra osídlení. Koncepce rozvoje obce, založená na udržitelném rozvoji místních sídelních struktur, obslužnosti a dopravní dostupnosti, je tedy plně v souladu se základní hierarchií sídel vymezenou PÚR ČR a její Změnou č. 8.

Aktualizace dopravních záměrů ve Změně č. 8 PÚR ČR (zejména modernizace železniční trati v okolí Starého Města u Uherského Hradiště, rozšíření letiště Ostrava-Mošnov a vymezení vodní cesty Baťova kanálu) představuje zpřesnění a rozšíření stávající dopravní koncepce. Tyto záměry se území obce Olbramovice nedotýkají. Územní plán proto zůstává v souladu se záměry republikového významu, přičemž stávající dopravní infrastruktura místního a regionálního významu zůstává plně funkční a koncepčně napojená na nadřazenou síť.

Koncepce rozvoje obce je v souladu s principy PÚR ČR, obec není zařazena mezi centra osídlení a nejsou na ni kladeny nové požadavky republikového významu, území obce není dotčeno nově vymezenými záměry dopravní ani technické infrastruktury.

Vyhodnocení: Územní plán Olbramovice je v souladu s aktuálním zněním politiky územního rozvoje.

C.2.Soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (ÚRP)

První územní rozvojový plán byl schválen usnesením vlády č. 581 ze dne 28. srpna 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Dosud se jedná o platné znění, ze kterého pro obec Olbramovice neplynou žádné skutečnosti.

Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.

Vyhodnocení: Územní plán Olbramovice je v souladu s aktuálním zněním Územního rozvojového plánu.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SČK)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Olbramovice jsou ZÚR SČK, které nabýly účinnosti dne 22. 2. 2012.

1. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 8. 2015. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká obce Olbramovice.

2. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018. Řešení 2. Aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

7. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 25. 8. 2022. Předmětem 7. Aktualizace ZÚR SČK je rozšíření vodárenské soustavy v koridoru dálnice D3. Řešení 7. Aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

6. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 3. 11. 2022. Obsahem 6. aktualizace ZUR SČK je vymezení koridoru D327 pro železniční trať, která je mimo zájmové území správního území obce Olbramovice. Řešení 6. aktualizace ZÚR SČK se tedy netýká území obce Olbramovice.

3. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Obsah 3. aktualizace ZUR SČK se dotýká správního území správního území obce Olbramovice a vymezuje v dotčeném území koridory technické infrastruktury **E27** - vedení 110 kV TR Římovice – navržená TR Votice; vč. plochy pro umístění TR Votice a **E35** - dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka.

10. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy „Vysokorychlostní trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje. Řešení 10. Aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

11. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 4. 1. 2024. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu V21 – propojení vodárenské soustavy v oblasti Chlumeck – Petrovice – Chyšky; přiváděcí řad Vysoký Chlumeck. Řešení 11. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

8. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 4. 2024. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu D328 – koridor pro silniční dopravu v oblasti Mladá Boleslav (silnice II/610 propojení MÚK Kosmonosy – MÚK Bezděčín, včetně staveb souvisejících). Řešení 8. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

9. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 11. 2024. Obsahem 9 Aktualizace ZÚR SČK je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu železniční dopravy – VRT Poříčany – Světlá nad Sázavou a spojky v úseku VRT – Nymburk, včetně staveb souvisejících. Řešení se netýká území obce Olbramovice.

12. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 12. 4. 2025. Obsahem aktualizace je změna vymezeného koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu „D137 – silnice II/246: Cítov obchvat“ a s tím související změny v příslušné silniční síti“. Řešení 12. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

14. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 15. 4. 2025. Obsahem aktualizace je „Přeložka silnice II/610 v úseku dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa“. Řešení 14. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

15. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025. Obsahem aktualizace je vymezení strategické rozvojové plochy v oblasti Milovice – Mladá. Řešení 15. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

16. Aktualizace ZÚR SČK nabyla účinnosti dne 26. 6. 2025. Obsahem aktualizace je vymezení koridoru pro veřejně prospěšnou stavbu pozemní komunikace, včetně staveb souvisejících tzv. „Velké Přílepy, obchvat, část 2“. Řešení 16. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Olbramovice.

Územní plán Olbramovice v posledním platném znění po změnách č. 1, 2 a 3 byl posouzen z hlediska souladu se ZÚR Středočeského kraje po aktualizacích č. 1, 2, 3, 6, 7 a 10.

V aktualizacích č. 8, 9, 11, 12, 14, 15 a 16 ZÚR SK, které byly vydány po vydání poslední změny ÚP jsou řešeny pouze dílčí úpravy v koncepci dopravní a technické infrastruktury, které se netýkají řešeného území.

Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

ZÚR SČK ve znění aktualizace 1., 2., 7., 6., 3., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15., a 16. stanovují priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území včetně zohlednění priorit stanovených v politice územního rozvoje.

Územní plán Olbramovice naplňuje priority vymezené v ZÚR SČK.

Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Rozvojová oblast dle PÚR ČR

Řešené území leží mimo rozvojové oblasti republikového významu vymezené v PÚR ČR upřesněné v ZÚR SČK v platném znění.

Rozvojové osy dle PÚR ČR

Obec Olbramovice (k. ú. Křešice u Olbramovic, Olbramovice u Votic, Tomice u Votic, Zahradnice), je součástí rozvojové osy republikového významu OS6 Praha – Benešov – České Budějovice zpřesněné v ZÚR SČK z platné PÚR ČR.

Ze stanovených zásad a úkolů se území obce Olbramovice týkají následující (*uvedeny kurzívou*):

ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

a) podmínky pro bydlení, pro ekonomické aktivity a obslužné funkce spádového centra rozvíjet ve městě Votice, mj. též za účelem stabilizace počtu obyvatel;

ÚP Olbramovice nejsou navrženy podmínky pro oslabení Votic jako spádového centra.

b) obytnou funkci rozvíjet zejména v obcích Olbramovice, Heřmaničky a Miličín;

Směřování rozvojových aktivit je koncentrováno především do centrálního sídelního celku Olbramovice Ves a jeho přímých funkčních vazeb a návazností. Rozvoj menších sídel v rámci řešeného území je koncipován s přihlédnutím k jejich specifickému rozvojovému potenciálu, možnostem růstu a kapacitám pro novou výstavbu.

c) minimalizovat negativní dopady na přírodní a krajinné hodnoty přírodního parku Džbány – Žebrák.

Územní plán je s tímto požadavkem v souladu. Přírodní a krajinné hodnoty území jsou respektovány jako limity využití území a promítnuty do koncepce rozvoje. Zastavitelné plochy a rozvojové záměry jsou vymezovány s ohledem na ochranu krajinného rázu, ekologickou stabilitu a přírodní funkce území.

Územní plán nepřipouští umísťování záměrů s významnými negativními vlivy na hodnoty přírodního parku, stanovuje regulativy prostorového uspořádání zástavby a podporuje ochranu krajiny a prvků územního systému ekologické stability.

Lze konstatovat, že územní plán vytváří podmínky pro minimalizaci negativních dopadů na přírodní a krajinné hodnoty území v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy

Řešené území leží mimo nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy krajského významu vymezené v ZÚR SČK v platném znění.

Centra osídlení

Obec Olbramovice není zařazena do žádné kategorie center osídlení.

Specifické oblasti dle PÚR ČR

Obec Olbramovice se nachází v republikové specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Tato specifická oblast zahrnuje většinu území ČR, včetně celého Středočeského kraje.

Vyhodnocení: Úkoly spojené s touto specifickou oblastí jsou stanovené pro ministerstva a kraje, bez přímého vlivu na ÚP Olbramovice.

Podporu přirozeného vodního režimu v krajině řeší územní plán vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a skladebných prvků ÚSES tak, aby bylo zajištěno zachování odolné stabilní vyváženosti pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků, cestní síť a orné půdy.

Posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů jsou zajištěny respektováním stávající klíčové vodohospodářské infrastruktury. Stávající systém zásobování vodou má dostatečnou kapacitu vodních zdrojů pro plánovaný rozvoj obce a územní plán zohledňuje návrh rozšíření kanalizace a plochy pro budování ČOV v sídlech, kde tato infrastruktura dosud není vybudována.

Zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností, jsou zajištěny respektováním možností přiměřeného rozvoje stávající klíčové vodohospodářské infrastruktury a zejména kapacity vodních zdrojů pro územním plánem plánovaný rozvoj obce.

Rozvoj a údržba vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách, jsou zajištěny přiměřeným návrhem plošného rozvoje sídla.

Prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav je zajištěno respektováním nadřazené ÚPD, dokumentace PRVKÚK a projektů a studií investičních záměrů pro klíčovou technickou infrastrukturu.

Rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí je územním plánem řešen jednak stabilizací ploch zeleně různých typů a dále návrhem ploch změn určených pro veřejná prostranství.

Plochy a koridory dopravy

Do řešeného území zasahují koridory:

- ✓ D016 (koridor silnice I/3: Olbramovice, obchvat – již vybudovaný),
- ✓ D038 (koridor silnice I/18: úsek Křešice – Veselka),
- ✓ D102 (koridor silnice II/121: Votice, západní obchvat).

Vyhodnocení: Všechny koridory jsou v platném znění ÚP zahrnuty včetně podmínek pro využití ploch v nich. Probíhající Změnou č. 5 ÚP je částečně redukován koridor D038 o část, která leží mimo koridor dle ZÚR SK – podle posledních podkladů oprávněného investora se záměr ve vypouštěné části koridoru nepředpokládá a pro soulad se ZÚR není tato část podstatná.

Plochy a koridory technické infrastruktury

Do řešeného území zasahují koridory:

- ✓ E35 (vedení 110 kV TR Římovice – navržená TR Votice; vč. plochy pro umístění TR Votice),
- ✓ E35 (dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka),
- ✓ E502 (110 kV Petroupim – Votice – územní rezerva).

Vyhodnocení: Všechny koridory jsou v platném znění ÚP zahrnuty včetně podmínek pro využití ploch v nich. V rámci probíhající změny ÚP je koridor E502 ve formě územní rezervy rozšířen, protože pro plánovaný záměr nebyl podle dostupných podkladů (ÚAP) dostatečný.

Plochy a koridory ÚSES

Na území obce Olbramovice se nacházejí následující prvky regionálního ÚSES vymezené v ZÚR SČK:

- Regionální biocentra: RC 755 (Podhrázský rybník), RC 530344 (Semtínská hora),
- Regionální biokoridory: RK 387 (Podhrázský rybník – Jezviny), RK 388 (Podhrázský rybník – Semtínská hora), RK 6002 (Třešňová Lhota – Semtínská hora).

Vyhodnocení: Platný ÚP Olbramovice tyto prvky regionálního ÚSES respektuje. Všechny prvky ÚSES vymezené v ZÚR jsou v ÚP Olbramovice zpřesněny dle místních podmínek a při dodržení parametrů dle platných oborových předpisů a metodik.

Přírodní hodnoty území kraje

Součástí řešeného území jsou přírodní hodnoty vyjmenované v článku (197), jmenovitě přírodní památky a přírodní rezervace, lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality, významné krajinné prvky mimo území chráněných krajinných oblastí, skladebné části ÚSES, a pro územně plánovací činnost proto platí. Zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území jsou nadále respektovány, ve změnách ÚP nebyly řešeny žádné záměry s potenciálně významným vlivem na vyjmenované hodnoty.

Kulturní hodnoty území kraje

V území se nenachází hodnoty definované v článku (199) a (200).

Civilizační hodnoty území kraje

Součástí řešeného území jsou civilizační hodnoty vyjmenované v článku (202), jmenovitě silnice č. I/3 a I/18. Civilizační hodnoty jsou v ÚP stabilizovány, jejich rozvoj je navrhován v rozsahu požadavků ZÚR SK.

Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území zahrnuje následující typy krajín uvedené v článku (204), podle výkresu č. A.3:

- H – krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot.

Pro tyto typy krajín ZÚR stanoví zásady a úkoly, které platný ÚP respektuje.

Žádná z vymezených zastavitelných pro bydlení a jiná využití by neměla mít vliv na strukturu, fungování a obraz volné krajiny. Pro zastavitelné plochy jsou z důvodu zajištění ochrany krajinného rázu stanoveny podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – maximální intenzita využití pozemků, minimální koeficient zeleně, maximální výška zástavby a minimální velikost stavebních pozemků.

Veřejně prospěšné stavby

Na území obce Olbramovice vymezují ZÚR SČK následující veřejně prospěšné stavby a opatření:

D016 - Koridor silnice I/3: Olbramovice, obchvat;

D038 - Koridor silnice I/18: úsek Křešice – Veselka;

D102 - Koridor silnice II/121: Votice, západní obchvat

E27 - vedení 110 kV TR Římovice – navržená TR Votice; vč. plochy pro umístění TR Votice

E28 - vedení 110 kV TR Sedlčany – navržená TR Votice

E35 - dvojité vedení 400 kV Hradec – Mírovka

RC 755 - Podhrázský rybník

RC 530344 - Semtínská hora

RK 387 - Podhrázský rybník - Jezviny

RK 388 - Podhrázský rybník - Semtínská hora

RK 6002 - Třešňová Lhota - Semtínská hora

Všechny koridory a plochy vyjmenované v této kapitole jsou v ZÚR SČK zároveň v platném ÚP vymezeny i jako veřejně prospěšné stavby či opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

V rámci probíhající Změny č. 5 ÚP Olbramovice je rozsah VPS a VPO zachován v podobě podle platného znění ÚP a odpovídá vymezení koridorů a ploch včetně ÚSES, pouze v souvislosti s redukcí koridoru D038 je redukováno i vymezení příslušné VPS.

Vyhodnocení: Územní plán Olbramovice je v souladu s aktuálním zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

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

ÚP a jeho změny, byly při zpracování řešeny s požadavkem na dosažení harmonického vztahu územních podmínek, při respektování příznivého životního prostředí, hospodářského rozvoje sídla a soudržnosti společenství obyvatel v sídle.

Při vyhodnocování ÚP za sledované období, nebyl zaznamenán žádný nepředpokládaný dopad na žádnou uvedenou složku.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku č. j. 049311/2026/KUSK ze dne 21. 4. 2026 sdělil, že v souladu s ust. § 45i zákona lze **vyloučit významný vliv** předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.

E. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

- ✓ Na základě kontroly aktuálního stavu katastrální mapy a průzkumu v území bylo zjištěno, že bude nutné již využitě nebo částečně využitě zastavitelné plochy a plochy přestaveb stabilizovat.

Vyhodnocení: *Probíhající Změnou č. 5 ÚP jsou využité zastavitelné plochy a plochy přestaveb již stabilizovány.*

- ✓ V období od vydání poslední změny územního plánu došlo k účinnosti nového stavebního zákona a nabyla účinnosti vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Je nutné uvést platný územní plán do souladu s obsahem a strukturou územního plánu dle přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

Vyhodnocení: *Probíhající Změnou č. 5 ÚP Olbramovice je již prověřován soulad platného územního plánu Olbramovice se zákonem č. 283/2021 Sb. a platný ÚP je uváděn do souladu s obsahem a strukturou územního plánu dle přílohy č. 8 k tomuto zákonu.*

- ✓ Je nutné provést transformaci ÚP Olbramovice do jednotného standardu územně plánovací dokumentace v souladu s § 59 stavebního zákona. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 stavebního zákona. Podrobnosti jednotného standardu územního plánu určuje vyhláška č. 157/2024 Sb. zejména v § 12 a přílohách č. 10 a 14.

Vyhodnocení: *Probíhající Změnou č. 5 ÚP Olbramovice je provedena úprava jednotného standardu v souladu s § 59 stavebního zákona, v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.*

- ✓ Upravit a případně doplnit definice pojmů využívaných v platném územním plánu, tak aby tyto definice nebyly v rozporu se stavebním zákonem a jeho prováděcích právních předpisů.
- ✓ Od nabytí účinnosti Změny 3. ÚP Olbramovice nabyla účinnosti 6. Úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Votice. Podrobněji viz kapitola B.
- ✓ Od nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP Olbramovice nabyla účinnosti Aktualizace č. 6 a 7 a Změny č. 9 a 8 PÚR ČR. Podrobně viz kapitola C.
- ✓ Od nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP Olbramovice nabyla účinnosti Aktualizace č. 8, 9, 11, 12, 14, 15 a 16 ZÚR SČK. Podrobněji viz kapitola C.
- ✓ Je doporučeno prověřit záměry a podněty na změny v území.
- ✓ **Z analýzy Zprávy o uplatňování ÚP vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu.**

F. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Zastupitelstvo obce Olbramovice rozhodlo o předání uplatněných podnětů na pořízení změny územního plánu Olbramovice pořizovateli pro potřeby zpracování Zprávy o uplatňování usnesením č. 8/1/2025/ZO ze dne 25. 2. 2025.

Celkově bylo uplatněno 53 podnětů na věcnou změnu územního plánu od osob, které mají vlastnická nebo jiná věcná práva k pozemkům nebo stavbám na území obce a podněty obce Olbramovice.

Podané podněty na změnu ÚP, neobsahují přílohy podle § 109 odst. 3 stavebního zákona, a proto jsou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Tzn. vyhodnocení, zda podněty splňují náležitosti podání podle § 109 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a dále **odborné posouzení pořizovatelem** v součinnosti s určeným zastupitelem.

Pořizovatel při **vyhodnocení jednotlivých podnětů na změnu územního plánu vycházel zejména:**

- *ze zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích právních předpisů;*
- *z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění;*
- *ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění*

Zastupitelstvo obce Olbramovice usnesením č. 15/1/2026/ZO ze dne 26. 2. 2026 rozhodlo:

a) o tom, že **podněty na pořízení Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice** s označením P1, P3, P4, P5, P6, P7, P8, P9, P10, P11, P13, P14, P15, P17, P20, P21, P22, P23, P24, P25, P28, P29, P30, P32, P34, P 35a, P36, P37, P39 – pouze ½ pozemku, P40, P42, P44, P47, P48, P50, P51b, P52b, P52c, P53, P54 **budou projednávány a budou zařazeny do návrhu zadání** Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice.

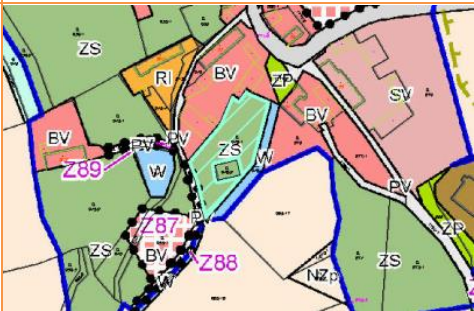
b) o tom, že **podněty na pořízení Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice** s označením P2, P12, P16, P18, P19, P26, P27, P31, P33, P35 b, P38, P41, P43, P45, P46, P49, P51a, P52a, P52d **nebudou projednávány a nebudou zařazeny do návrhu zadání** Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice.

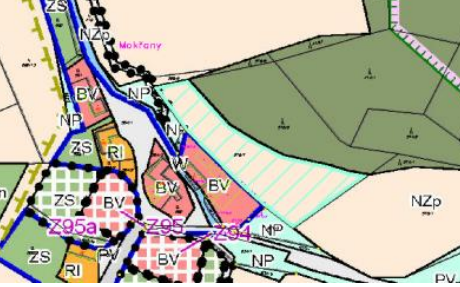
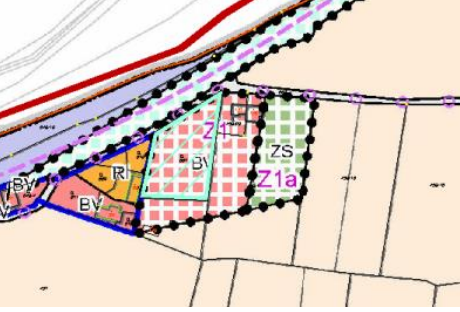
Vyhodnocení podnětů na Změnu č. 6 Územního plánu Olbramovice

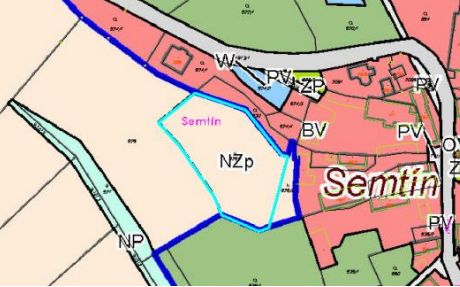
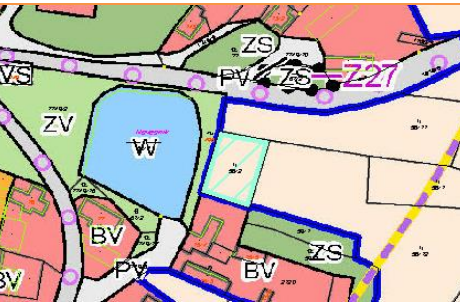
Uplatněné podněty na změnu ÚP, neobsahují přílohy podle § 109 odst. 3 stavebního zákona, a proto jsou vyhodnoceny v rámci zprávy o uplatňování ÚP podle § 107 odst. 2 písm. f) stavebního zákona. Tzn. vyhodnocení, zda podněty splňují náležitosti podání podle § 109 odst. 1 a 2 stavebního zákona, a dále odborné posouzení pořizovatelem v součinnosti s určeným zastupitelem.

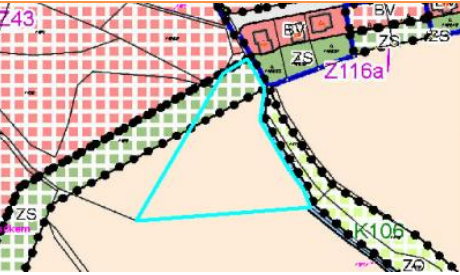
Pořizovatel při vyhodnocení jednotlivých podnětů na změnu územního plánu vycházel zejména:

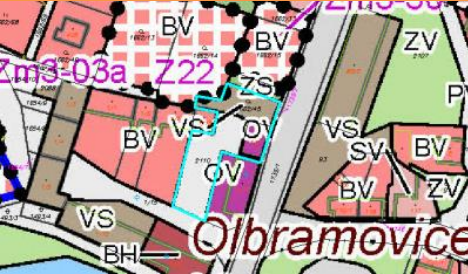
- ✓ ze zákona č. 283/2021 Sb. ve znění pozdějších předpisů a jeho prováděcích právních předpisů;
- ✓ z Politiky územního rozvoje ČR v platném znění;
- ✓ ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění.

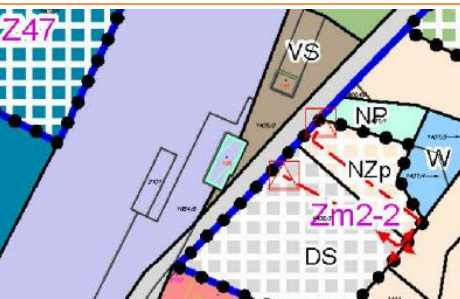
označení podnětu na změnu ÚP	znění podnětu na změnu ÚP Olbramovice	grafické zobrazení podnětu na změnu ÚP Olbramovice nad hlavním výkresem	Posouzení podnětu pořizovatelem	Návrh rozhodnutí zastupitelstva obce
P1	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 948/1 a 948/2 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech - venkovské za účelem výstavby rodinného domu.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné z nově navrhované účelové komunikace Z88. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P2	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 602/31, 885 a 886 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech - venkovské za účelem výstavby rodinného domu.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za zcela nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřeně velký rozsah plochy ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ dostatečná rezerva zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat další rozsáhlé plochy tohoto charakteru; ✓ území přírodního parku, území VKP údolní niva, blízkost Kochnovského potoka, územního systému ekologické stability (lokální biokoridor BK3), kde vymezením ploch pro bydlení může dojít k ohrožení ekologicko-stabilizační funkce VKP; ✓ nenávaznost na plochy stejného funkčního využití ale pouze na plochy zahrad; ✓ II. třída ochrany zemědělského půdního fondu, nelze prokázat veřejný zájem.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

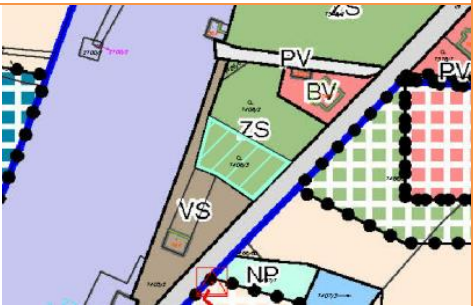
P3	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 576/7 v k.ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu zahrad v návaznosti na zemědělskou usedlost za účelem rekreačních účelů, výsadby okrasných rostlin, pěstování zeleniny, drobného ovoce apod.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Změna funkčního využití pozemku parc. č. 576/7 v k. ú. Olbramovice u Votic bude provedena. Navrhovaná změna nepředpokládá výstavbu staveb pro bydlení ani jiné trvalé objekty, jedná se tedy o nerozvojovou, krajinařsky nenáročnou formu využití území. Navržené využití je v souladu s charakterem okolní krajiny a se způsobem využití přilehlých pozemků, nevyvolává negativní dopady na zemědělský půdní fond ani na stabilitu krajinné zeleně. Funkční přeměna na plochu zahrad je kompatibilní s venkovským prostředím a přispívá k estetické a rekreační hodnotě území. Pořizovatel upozorňuje, že se předmětný pozemek nachází v ochranném pásmu lesa, což představuje limit využití území dle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění. Ochranné pásmo lesa slouží k zachování produkčních a mimoprodukčních funkcí lesa.	Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude provedeno. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P4	Úprava podmínek prostorového uspořádání stávající zastavitelné plochy Z1 vymezené na pozemku parc. č. 667 v k.ú. Tomice u Votic a snížení minimální velikosti pozemku z 1 200 m² na 1 000 m² za účelem umožnění výstavby 2 RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Podnět je posuzován jako menší úprava parametrů využití již stávající zastavitelné plochy, která nemění charakter území, nezvyšuje rozsah zastavitelných ploch, ani nezasahuje do nezastavitelných částí katastrálního území. Navržené snížení minimální výměry z 1 200 m² na 1 000 m² je v souladu s běžnými standardy pro individuální bydlení v obcích obdobného charakteru a neovlivní negativně urbanistickou strukturu ani krajinný ráz. Z hlediska dopravní a technické infrastruktury se území nachází v již vymezené ploše určené k zástavbě rodinnými domy, kde jsou podmínky napojení na infrastrukturu zajištěny. Navržená úprava tedy nepředstavuje dodatečné nároky na veřejnou vybavenost či dopravní obslužnost.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

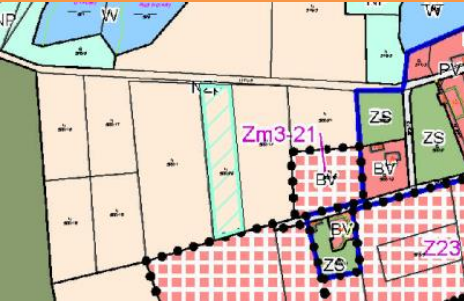
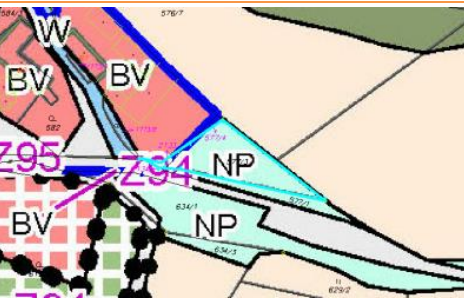
P5	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 929/1 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území obce. V žádosti chybí druhý vlastník předmětných pozemků. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné ze stávající místní komunikace jako stávající RD. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P6	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 58/2 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem rozšíření stávajícího RD pro využití jako vícegenerační bydlení či výstavba menšího přízemního montovaného domku.		V žádosti chybí podpis druhého vlastníka předmětných pozemků. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Změna funkčního využití na pozemku parc. č. 58/2 v k. ú. Olbramovice u Votic bude prověřena. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné ze stávající místní komunikace jako stávající RD. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury (elektrické a komunikační vedení, vodovod, plynovod, kanalizace). Požizovatel upozorňuje, že pozemek parc. č. 58/2 v k. ú. Olbramovice u Votic se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. Pořizovatel dále upozorňuje, že se předmětný pozemek nachází přibližně 100 m od obchvatu obce Olbramovice (silnice I/3 – komunikace I. třídy). Tato poloha zajišťuje dobrou dopravní dostupnost, avšak současně znamená potenciální expozici zvýšené dopravní zátěži, zejména z hlediska hlukových emisí, prašnosti a exhalací. Vymezení plochy bude v dalším stupni územně plánovací přípravy prověřeno z hlediska vlivů hluku, emisí a dalších potenciálně negativních dopadů dopravní infrastruktury na navrhovanou obytnou funkci. Výsledky tohoto prověření by měly být zohledněny při stanovení případných podmínek prostorového či funkčního uspořádání území.	Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

<u>P7</u>	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 1236/12 a 1240/3 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená a NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu VL - výroba a skladování - lehký průmysl za účelem rozšíření podnikání společnosti DAVO CAR s.r.o., konkrétně jako manipulační plocha a plocha pro umístění inzerovaných ojetých motorových vozidel a jednoduchou/drobnou stavbu s nimi související.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP a neobsahuje stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ předmětné pozemky nenavazují na zastavěné ani zastavitelné území obce; ✓ navrhovaná plocha by byla izolovaným rozvojovým záměrem ve volné krajině, bez prostorové a funkční návaznosti na stávající plochy obdobného funkčního využití (VL – výroba a skladování); ✓ předmětné pozemky se nachází v území se zvýšenou ochranou zemědělského půdního fondu (II. třída ochrany); ✓ vymezení plochy pro rozšíření areálu společnosti DAVO CAR s.r.o. by bylo možné zvažovat pouze za podmínky zajištění přímé prostorové návaznosti na stávající areál a zastavěné území obce, tj. v případě zahrnutí pozemku parc. č. 1236/1, který bezprostředně navazuje na zastavěné území a tvoří přirozený urbanistický přechod mezi současným areálem a volnou krajinou.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
<u>P8</u>	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 99/2 v k. ú. Tomice u Votic v zastavěném území z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem stavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemek přiléhá ke stávající komunikaci. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury (elektrické a komunikační vedení).	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
<u>P9</u>	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 1466/59 v k. ú. Olbramovice u Votic z části zastavitelné plochy Z43a s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená a z plochy nezastavěného území NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské v předpokládaném územní rozsahu cca 6 000 m² za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Podnět je podán na formuláři dle předchozího stavebního zákona a nesplňuje stanovené náležitosti. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřeně velký rozsah požadované změny (přes 6 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ dostatečná rezerva zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat další rozsáhlé plochy tohoto charakteru; ✓ nezdůvodnitelné rozšiřování doposud nevyužitých stávajících zastavitelných ploch Z43; ✓ II. třída ochrany zemědělského půdního fondu, nelze prokázat veřejný zájem.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

P10	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 262/4 v k. ú. Tomice u Votic ze zastavitelné plochy Z15b s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Změna funkčního využití na pozemku parc. č. 262/4 v k. ú. Tomice u Votic bude prověřena. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavitelné území obce území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné ze stávající místní komunikace jako stávající RD. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury. Pořizovatel upozorňuje, že pozemek parc. č. 262/4 v k. ú. Tomice u Votic se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.	Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P11	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 2110 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy PV - veřejná prostranství na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské. Dále změna způsobu využití pozemku parc. č. 1662/42 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy VS - plochy smíšené výrobní na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské. Změna způsobu využití pozemku parc. č. st. 1/2 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy OV - občanské vybavení veřejná infrastruktura na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Změna neohrožuje veřejné zájmy v území, nezatíží veřejnou infrastrukturu obce, neztíží podmínky dostupnosti veřejné infrastruktury ani její hospodárné využití. Lokalita se nachází v blízkosti nemovité kulturní památky – sýpky, která představuje hodnotný prvek historické struktury obce. Návrh změny je z památkového hlediska vhodný, neboť nově navržená funkce BV – bydlení v rodinných domech venkovské umožňuje umístování menších a výškově přiměřených objektů, které respektují měřítko, hmotové členění a krajinný kontext památky. Na rozdíl od stávajícího funkčního využití (VS, OV), které připouští objemné stavby a zvýšenou dopravní zátěž, funkce BV vytváří předpoklady pro harmonické prostředí s nižší provozní intenzitou a vhodnější pohledové uplatnění kulturní památky v rámci sídelní struktury.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

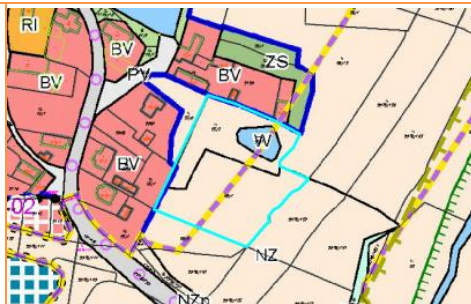
P12	Změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 200/2 a 200/3 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské v předpokládaném rozsahu cca 28 000 m² za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřeně velký rozsah požadované změny (cca 28000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ dostatečná rezerva zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat další rozsáhlé plochy tohoto charakteru; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny a současně plocha nenavazuje na zastavěné území obce, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekoncepčnímu využití. Umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s cíli a úkoly územního plánování; ✓ jedná se o izolovanou lokalitu v otevřené krajině, bez návaznosti na existující dopravní a technickou infrastrukturu; ✓ lokalita se nachází na území přírodního parku, který je vymezen za účelem ochrany krajinného rázu, přírodních hodnot a ekologické stability území. V takovém území jsou zájmy ochrany přírody a krajiny nadřazeny rozvojovým záměrům, zejména těm, které by znamenaly novou obytnou zástavbu a trvalou změnu charakteru krajiny.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P13	Změna způsobu využití pozemku parc. č. st. 195 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy DZ - dopravní infrastruktura - drážní na plochu pro rodinné bydlení nebo ubytovací zařízení.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ pozemek leží v ochranném pásmu železniční dráhy, v těsné blízkosti kolejíště a zařízení železniční infrastruktury; ✓ tato poloha je z hlediska obytného využití nebo ubytovacích funkcí nevhodná, zejména z důvodu trvalé hlukové a vibrační zátěže, provozní činnosti dráhy a omezených hygienických podmínek a bezpečnostních rizik vyplývajících z provozu železnice; ✓ současně se pozemek nenachází v návaznosti na plochy pro bydlení ani na plochy obdobného funkčního využití, ale přiléhá k plochám VS – smíšené výrobní, což dále snižuje vhodnost území pro obytné či ubytovací využití; ✓ z urbanistického hlediska by změna představovala nelogické a neorganické vložení obytné funkce do území převážně technického a výrobního charakteru, což je v rozporu s koncepcí funkčního uspořádání sídla a se zásadou oddělení nekompatibilních funkcí; ✓ dle Politiky územního rozvoje ČR (článek 24a) by se vhodným uspořádáním ploch v území obce měly vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

P14	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1236/13 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu která umožní výrobní nebo skladovací haly nebo drobnou řemeslnou výrobu.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Poživatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ předmětné pozemky nenavazují na zastavěné ani zastavitelné území obce; ✓ navrhovaná plocha by byla izolovaným rozvojovým záměrem ve volné krajině, bez prostorové a funkční návaznosti na stávající plochy obdobného funkčního využití (VL – výroba a skladování); ✓ předmětné pozemky se nachází v území se zvýšenou ochranou zemědělského půdního fondu (II. třída ochrany); ✓ vymezení plochy pro rozšíření výrobní nebo skladovací haly by bylo možné zvažovat pouze za podmínky zajištění přímé prostorové návaznosti na stávající areál a zastavěné území obce, tj. v případě zahrnutí pozemku parc. č. 1236/1, který bezprostředně navazuje na zastavěné území a tvoří přirozený urbanistický přechod mezi současným areálem a volnou krajinou.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P15	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1406/3 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Poživatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ pozemek leží v ochranném pásmu železniční dráhy, v těsné blízkosti kolejíště a zařízení železniční infrastruktury; ✓ tato poloha je z hlediska obytného využití nevhodná, zejména z důvodu trvalé hlukové a vibrační zátěže, provozní činnosti dráhy a omezených hygienických podmínek a bezpečnostních rizik vyplývajících z provozu železnice; ✓ současně se pozemek nenachází v návaznosti na plochy pro bydlení ani na plochy obdobného funkčního využití, ale přiléhá k plochám VS – smíšené výrobní, což dále snižuje vhodnost území pro obytné či ubytovací využití; ✓ z urbanistického hlediska by změna představovala nelogické a neorganické vložení obytné funkce do území převážně technického a výrobního charakteru, což je v rozporu s koncepcí funkčního uspořádání sídla a se zásadou oddělení nekompatibilních funkcí; ✓ dle Politiky územního rozvoje ČR (článek 24a) by se vhodným uspořádáním ploch v území obce měly vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

P16	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 522/20 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není v souladu s § 109 odst. 1 stavebního zákona podaný osobou, která má vlastnická práva k pozemkům na území obce. V žádosti chybí druhý vlastník předmětných pozemků. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny a současně plocha nenavazuje na zastavěné území obce, tímto dochází k fragmentaci území a jeho nehospodárnému a nekoncepčnímu využití; ✓ jedná se o izolovanou lokalitu v otevřené krajině, bez návaznosti na existující dopravní a technickou infrastrukturu; ✓ dostatečná rezerva zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat další rozsáhlé plochy tohoto charakteru; ✓ Záměr je z pohledu koncepce rozvoje obtížně akceptovatelný, neboť v rámci sídla a bezprostřední blízkosti předmětného pozemku existují zastavitelné plochy pro bydlení např. Z23, Z46 a Zm3-21, které jsou dosud nezastavěné a jejichž využití je v souladu s platným územním plánem upřednostňováno.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P17	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 577/3 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NP - plochy přírodní - krajinné na plochu ZS - zeleň soukromá a vyhrazená (sídlení) za účelem oplocené zahrady k rekreačním účelům.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěném území obce a navazuje na plochy pro bydlení. Pozemek přiléhá ke stávající komunikaci. Navrhovaná změna nepředpokládá výstavbu staveb pro bydlení ani jiné trvalé objekty, jedná se tedy o nerozvojovou, krajinnářsky nenáročnou formu využití území. Navržené využití je v souladu s charakterem okolní krajiny a se způsobem využití přilehlých pozemků, nevyvolává negativní dopady na zemědělský půdní fond ani na stabilitu krajinné zeleně. Funkční přeměna na plochu zahrad je kompatibilní s venkovským prostředím a přispívá k estetické a rekreační hodnotě území.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

P18

Změna způsobu využití pozemků **parc. č. 50/1 a 55/3 v k. ú. Olbramovice u Votic** v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda a NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu pro výstavbu RD.



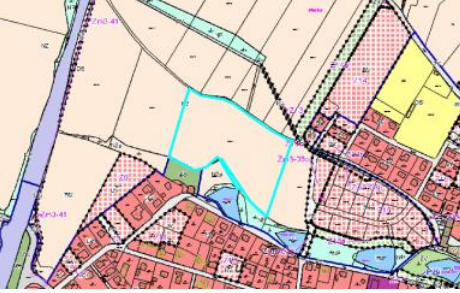
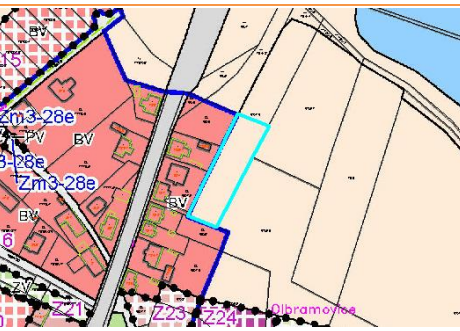
Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona.

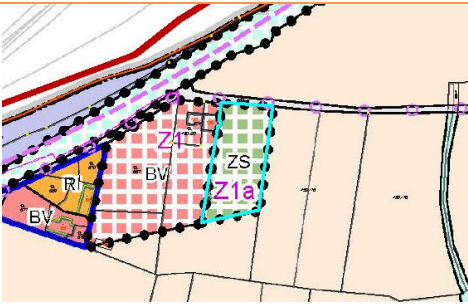
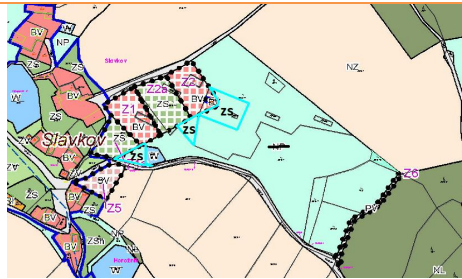
Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů:

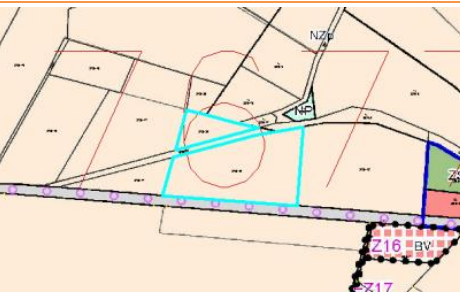
- ✓ předmětné pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti nově realizovaného obchvatu obce Olbramovice (silnice I/3 – komunikace I. třídy). Tato dopravní stavba představuje významný prvek dopravní infrastruktury s vysokou intenzitou provozu, a tedy i s trvalými negativními vlivy na kvalitu okolního prostředí, zejména zvýšenou hlukovou zátěží překračující doporučené hygienické limity pro obytné prostředí, emise z automobilové dopravy, vibrace a prašnost spojené s provozem a údržbou komunikace, vizuální a krajinařské znevýhodnění území;
- ✓ z hlediska urbanismu není vhodné v bezprostřední blízkosti silnice I. třídy umísťovat plochy pro bydlení, protože se jedná o dvě funkce, které nejsou slučitelné. Silnice I/3 ze své podstaty generuje vlivy (hluk, pach, emise, dopravu a další), které negativně ovlivní podmínky pro bydlení;
- ✓ základním účelem výstavby obchvatu bylo odklonit intenzivní tranzitní dopravu mimo zastavěné území obce, snížit negativní dopady dopravy na obytné prostředí, zlepšit kvalitu života obyvatel a zvýšit dopravní bezpečnost v intravilánu;
- ✓ z těchto důvodů byla trasa obchvatu zvolena tak, aby vedla v maximální možné vzdálenosti od obytných částí a nebyla v kolizi se zastavěným územím. Vymezování nových ploch pro bydlení v bezprostřední blízkosti této komunikace je tedy v přímém rozporu s účelem a smyslem výstavby obchvatu, neboť by vedlo k opětovnému přiblížení obytné zástavby k trase silnice I. třídy, a tím by znehodnotilo investici do dopravní stavby, jejímž cílem bylo právě oddělení dopravní zátěže od obytného prostředí;
- ✓ předmětné pozemky rovněž zasahují do koridoru dopravní infrastruktury KD-1 (koridor přeložky I/3 – obchvat Olbramovic), ve kterém je nepřípustné umísťování staveb rodinných domů;
- ✓ předmětné pozemky se nacházejí v území se zvýšenou ochranou zemědělského půdního fondu (II. třída ochrany).

Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu.

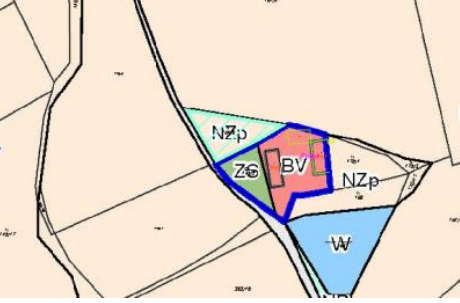
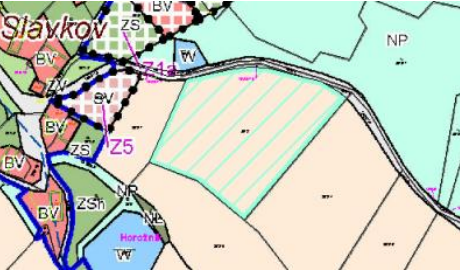
Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

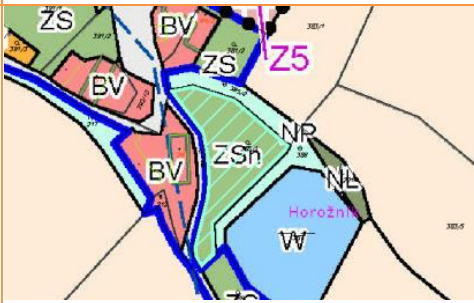
P19	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 1507/11 a 1651/33 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu pro výstavbu RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřeně velký rozsah požadované změny (cca 26 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ dostatečná rezerva zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat další rozsáhlé plochy tohoto charakteru; ✓ záměr je z pohledu koncepce rozvoje obtížně akceptovatelný, neboť v rámci sídla a bezprostřední blízkosti předmětných pozemků existují zastavitelné plochy pro bydlení např. Z18 a Z14, které jsou dosud nezastavěné a jejichž využití je v souladu s platným územním plánem upřednostňováno; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny a současně plocha nenavazuje na zastavěné území obce, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekoncepčnímu využití. Umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s cíli a úkoly územního plánování.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P20	Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 97/19 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu pro výstavbu RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Změna funkčního využití na části pozemku parc. č. 97/19 v k. ú. Olbramovice u Votic bude prověřena. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce podmíněně akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěné území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pořizovatel však upozorňuje, že pozemek parc. č. 97/19 v k. ú. Olbramovice u Votic se z převážné části nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V daném případě se nejedná o veřejný zájem. Dále pořizovatel konstatuje, že pozemek nemá zajištěn přímý dopravní přístup, neboť je zcela obklopen pozemky jiných vlastníků, což výrazně komplikuje jeho využitelnost a realizovatelnost záměru. Z tohoto důvodu není změna funkčního využití území z hlediska dopravní obsluhy a celkové funkčnosti území zcela vhodná. Lze uvažovat o vymezení plochy v předpokládaném územním rozsahu pouze cca 2 000 m², a to výhradně v návaznosti na zastavěné území, na plochy	Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

			stejného funkčního využití a na stávající komunikaci, tj. vymezení plochy lokálního významu. Vymezení plochy je možné pouze při západní hraně zastavěného území, tj. k pozemkům parc. č. 96/5 a 99/5 v k. ú. Olbramovice u Votic.	
P21	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 450/1 v k. ú. Tomice u Votic ze zastavitelné plochy Z1a s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		V žádosti chybí podpis druhého vlastníka předmětného pozemku. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se jedná o změnu funkčního stávající zastavitelné plochy, která navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemek přiléhá ke stávající komunikaci. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P22	Změna způsobu využití na části pozemků parc. č. 226/11 a 226/1 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NP - plochy přírodní krajinné na plochu ZS - zeleň soukromá a vyhrazená za účelem realizace zahrady. Změna způsobu využití na převážné části pozemků parc. č. 226/1, 226/10 a 226/11 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NP - plochy přírodní krajinné na plochu která umožní výsadbu oploceného ovocného produkčního sadu.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Předmětný záměr představuje extenzivní formu využití území, která nenavýšuje hodnoty zástavby a nenarušuje charakter nezastavěného území, neboť jde o funkce spojené s krajinářsky přípustným hospodařením a vegetačním rozvojem. Navržené využití je v souladu s přírodě blízkým způsobem obhospodařování krajiny, přičemž plocha zůstává volnou a bez stavebního zatížení, což je v daném územním kontextu přijatelné. Použití funkce ZS i plochy pro ovocný sad lze vnímat jako kompatibilní s okolními přírodními a zemědělsky využívanými plochami. Realizace zahrady a produkčního sadu přispívá k doplnění krajinné zeleně, může podpořit biodiverzitu, stabilizaci krajinné struktury a nenarušuje základní limity využití území. Z hlediska urbanistického ani územně-technického kontextu nedochází k požadavku na rozšíření zastavitelných ploch ani k vytvoření nové zástavby, což je v souladu s koncepcí ochrany hodnot nezastavěného území.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

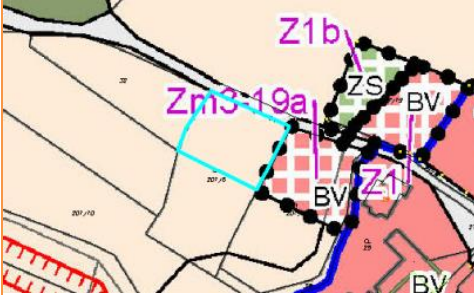
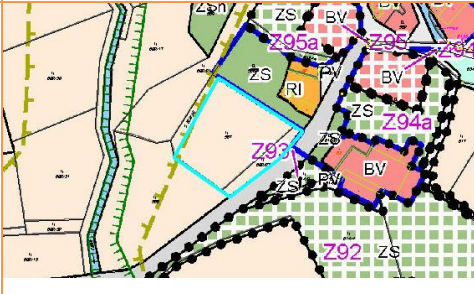
P23	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 226/13 v k. ú. Křešice u Olbramovic ze zastavitelné plochy Z1 s funkčním využitím BV - bydlení v rodinných domech venkovské na plochu SV - plochy smíšené obytné - venkovské za účelem výstavby řemeslného lihovaru/pivovaru. Úprava podmínek prostorového uspořádání stávající zastavitelné plochy Z1 vymezené na pozemku parc. č. 226/13 v k. ú. Křešice u Olbramovic a navýšení maximální intenzity využití pozemku na 50 - 60 %.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se jedná o změnu funkčního využití stávající zastavitelné plochy, která navazuje na zastavěné území a plochy pro bydlení. Pozemek přiléhá ke stávající komunikaci. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury. Dotčené území je již vymezeno jako zastavitelná plocha, a navrhovaná změna proto nepředstavuje rozšiřování zastavitelného území ani zásah do nezastavěné krajiny. Jedná se o lokalizovanou úpravu funkčního využití, jejímž cílem je umožnit drobný výrobní provoz, který je svým charakterem i měřítkem kompatibilní s venkovským prostředím. Řemeslný pivovar / lihovar představuje malou, drobnou výrobu, která je prostorově i provozně nenáročná, spojena s omezenou hlukovou a dopravní zátěží, umisťována převážně do uzavřených objektů, bez významných environmentálních dopadů, obvykle přípustná či podmíněně přípustná v plochách typu SV podle obecných regulativů územních plánů. Navržené funkční využití odpovídá charakteru ploch smíšených obytných venkovských, které umožňují kombinaci bydlení, drobné výroby a podnikatelských aktivit, jež nenarušují kvalitu bydlení v okolí. V dané lokalitě lze záměr považovat za organické doplnění stávající urbanistické struktury, podporující drobnou podnikatelskou činnost a lokální ekonomiku.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P24	Změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 372/39 a 372/42 v k. ú. Tomice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu specifické rekreace za účelem umístění TINY HOUSE (mobilní dům) a zpevněné parkovací plochy pro obytné vozy.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřeně velký rozsah požadované změny (cca 6 500 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny a současně plocha nenavazuje na zastavěné území obce, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekoncepčnímu využití. Umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s cíli a úkoly územního plánování; ✓ v okolí nejsou vymezeny žádné plochy rekreace ani plochy obdobného charakteru. Návrh představuje izolovanou funkční jednotku vloženou do zemědělské krajiny, která nenavazuje na žádný existující urbanistický celek či regulativy rekreačního charakteru; ✓ územní plán stanovuje jako prioritní rozvojový princip: „Podpora rozvoje	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

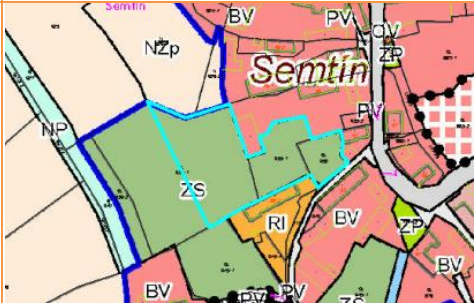
			bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu – a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území.“ Předložený podnět je s touto koncepcí v zásadním rozporu, neboť navrhuje novou funkční plochu v území mimo sídelní strukturu, bez vazby na zastavěné území a bez možnosti napojení na základní infrastrukturu; ✓ plocha se nachází na území přírodního parku Džbány–Žebrák, kde je požadováno zachování krajinného rázu, otevřenosti a přírodních hodnot. Umístění rekreačního objektu, mobilního domu a parkovací plochy pro obytné vozy by představovalo zásah do krajinného charakteru, který je s posláním přírodního parku v rozporu; ✓ vymezení plochy je v rozporu se ZÚR Středočeského s čl. 30c, kde je uvedena zásada minimalizovat negativní dopady na přírodní a krajinné hodnoty přírodního parku Džbány – Žebrák.	
P25	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 151/1 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu zemědělské výroby/ploch smíšeného bydlení za účelem legalizace stavby skladu.		V žádosti chybí podpis druhého vlastníka předmětného pozemku. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce obce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěné území sídla. Účelem vymezení nové zastavitelné plochy je vytvoření podmínek pro vznik technického zázemí k zemědělské činnosti ve volné krajině, kde zemědělské hospodaření tvoří významnou součást krajinného využití území obce. Podnět k pořízení změny územního plánu byl podán místním zemědělcem, který dlouhodobě hospodářství na pozemcích v okolí svého rodinného domu a věnuje se zde zemědělské činnosti. Navrhovaná plocha proto představuje logické a funkční doplnění stávajícího zastavěného území, které zajistí prostorovou i funkční kontinuitu se současnou zástavbou a zároveň podpoří rozvoj místní zemědělské výroby. Tento záměr je v souladu s dlouhodobými cíli rozvoje venkovského prostoru a se zachováním hospodářské funkce krajiny. Z urbanistického hlediska plocha vhodně navazuje na zastavěné území. Jedná se o plochu menšího plošného rozsahu s minimálním zásahem do zemědělského půdního fondu.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

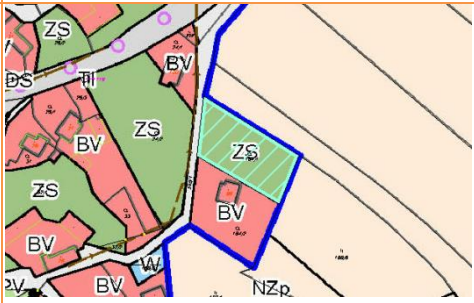
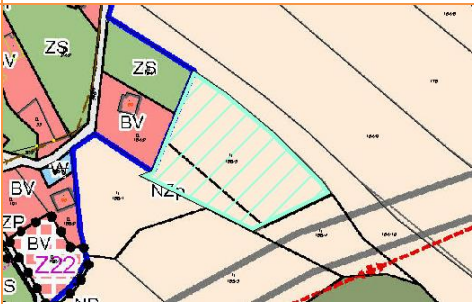
P26	Změna způsobu využití na pozemku parc. č. 164/8 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ lokalita o nevhodném trojúhelníkovém tvaru leží jihovýchodně od sídla Slavkov a částečně svým jihovýchodním cípem sousedí se zahradou a stávající usedlostí. Tato stávající usedlost je historickou samotou v krajině. Samoty jsou jedním z typických prostorových prvků kulturní krajiny a je velmi nevhodné je rozšiřovat do volné krajiny. Rozšiřováním samot dochází k prostorové a sociální segregaci obyvatel a je neúčelné z pohledu dostupnosti technické infrastruktury a současně i občanské vybavenosti; ✓ umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s republikovými prioritami dle Politiky územního rozvoje ČR; ✓ Změna na pozemku parc. č. 164/8 v k. ú. Křešice u Olbramovic neprošla ve změně č. 1 ÚP, kde byla zrušena Krajským úřadem Středočeského kraje, jehož stanovisko je neměnné a ani nedošlo k žádným změnám v území.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P27	Změna způsobu využití na pozemku parc. č. 223 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřeně velký rozsah požadované změny (cca 8 500 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny a současně plocha nenavazuje na zastavěné území obce, tímto dochází k fragmentaci území a jeho nevhodnému a nekoncepčnímu využití; ✓ umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s cíli a úkoly územního plánování; ✓ Územní plán stanovuje jako prioritní rozvojový princip: „Podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu – a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území.“ Předložený podnět je s touto koncepcí v zásadním rozporu, neboť navrhuje novou funkční plochu v území mimo sídelní strukturu, bez vazby na zastavěné území a bez možnosti napojení na základní infrastrukturu; ✓ významná část řešeného pozemku je zasažena stávajícím vedením	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

			vysokého napětí (VN) včetně jeho ochranného pásma. Ochranné pásmo zařízení elektrizační soustavy představuje územní limit, který zásadním způsobem omezuje možnosti využití dotčeného pozemku a vylučuje jeho další rozvoj v intencích navrhované změny funkčního využití. V rámci ochranného pásma nelze umísťovat stavby ani jinak měnit charakter území způsobem, který by mohl negativně ovlivnit provoz a bezpečnost energetické infrastruktury.	
P28	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1236/14 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu která umožní výrobní nebo skladovací haly nebo drobnou řemeslnou výrobu.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ předmětné pozemky nenavazují na zastavěné ani zastavitelné území obce; ✓ navrhovaná plocha by byla izolovaným rozvojovým záměrem ve volné krajině, bez prostorové a funkční návaznosti na stávající plochy obdobného funkčního využití (VL – výroba a skladování); ✓ předmětné pozemky se nachází v území se zvýšenou ochranou zemědělského půdního fondu (II. třída ochrany); ✓ vymezení plochy pro rozšíření výrobní nebo skladovací haly by bylo možné zvažovat pouze za podmínky zajištění přímé prostorové návaznosti na stávající areál a zastavěné území obce, tj. v případě zahrnutí pozemků parc. č. 1236/1, který bezprostředně navazuje na zastavěné území a tvoří přirozený urbanistický přechod mezi současným areálem a volnou krajinou.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P29	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 385/1 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy ZSn - zeleň - soukromá a vyhrazená - nezastavěná na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Změna funkčního využití na pozemku parc. č. 385/1 v k. ú. Křešice u Olbramovice bude prověřena. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné ze stávající místní komunikace. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury. Požizovatel upozorňuje, že se řešený pozemek nachází v bezprostředním kontaktu s významným krajinným prvkem (VKP) – rybník, a současně na pozemek zasahuje ochranné pásmo lesa, které představuje závazný územní limit využití území dle lesního zákona. Tyto limity mohou podstatným způsobem ovlivnit možnosti urbanizace dotčeného pozemku, zejména v souvislosti s ochranou krajinného rázu, respektováním ekologicko-stabilizačních funkcí území a dodržením zákonných vzdáleností od lesních pozemků. Vymezení plochy proto bude vymezeno s ohledem na kompatibilitu s hodnotami a funkcemi VKP – rybníka, respektování ochranného pásma lesa, souladu s charakterem nezastavěného území a s koncepcí rozvoje území stanovenou platnou územně plánovací dokumentací.	Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

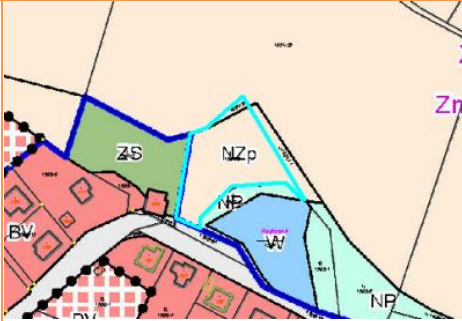
P30	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 390/1 a st. 135 v k. ú. Křešice u Olbramovic v zastavěném území z plochy ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň na plochu OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území (hasičárna Slavkov na pozemku parc. č. st. 135 v k. ú. Křešice u Olbramovic) a za účelem výstavby spolkového domu na pozemku parc. č. 390/1.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce. Pozemky jsou dopravně přístupné a jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury. Změna funkčního využití umožní uvedení územní plánovací dokumentace do souladu se skutečným způsobem využití, jelikož stávající hasičská zbrojnice se nachází na ploše, jejíž určující využití (veřejná zeleň) neodpovídá reálnému stavu ani charakteru území. Navržená změna vytváří prostor pro výstavbu spolkového domu, který bude sloužit místním spolkům a široké veřejnosti, a tím významně posílí občanskou vybavenost a sociálně-komunitní infrastrukturu obce. Navržená změna je zároveň umístěna v naprosto strategické poloze na území sídla (zastavěné území, střed sídla) a v optimální pěší docházkové vzdálenosti z ploch bydlení. Plochy občanského vybavení jsou pro obec nezastupitelné a mají zásadní vliv na soudržnost společenství obyvatel obce, jsou místem setkávání různých generací obyvatel.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P31	Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 1160/1 a pozemku parc. č. 1162 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu SV - plochy smíšené obytné - venkovské za účelem stavby provozovny s bydlením. Jedná se o rozšíření stávající zastavitelné plochy.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ neúměrné rozšiřování již vymezené, avšak dosud nevyužitě zastavitelné plochy Z32 (SV); ✓ v bezprostřední návaznosti na požadovanou lokalitu se nachází stávající zastavitelná plocha Z32 s funkčním využitím SV – smíšené obytné venkovské, která dosud nebyla využita a jejíž kapacitní možnosti umožňují umístění dalších staveb bez potřeby další expanze do nezastavěného území; ✓ rozvojové plochy je nutné využívat efektivně a hospodárně, v souladu s principem koncentrace zástavby a s minimalizací záborů krajiny. Další rozšiřování zastavitelného území v situaci, kdy existující plocha SV není aktivována, je z urbanistického hlediska neodůvodněné a nadbytečné; ✓ negativní zásah do územního systému ekologické stability. Navrhovaná lokalita se částečně nachází v území lokálního biocentra BC12, které je součástí Územního systému ekologické stability (ÚSES), a zároveň v širším údolním prostoru s významnými ekologickými funkcemi. ÚSES představuje závazný limit využití území, jehož hlavním posláním je ochrana ekologicko-stabilizačních prvků krajiny a zajištění propustnosti a biodiverzity. Umístění nové zástavby do prostoru biocentra by	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

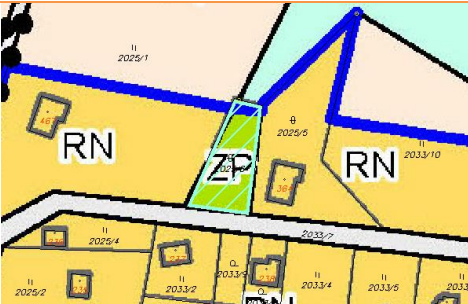
			znamenalo narušení ekologické stability území, omezení přirozených procesů v údolní nivě, ztrátu ekologických vazeb a krajinných hodnot, zásah do funkčně propojených ploch zeleně tvořících kostru krajiny. Takový zásah je z hlediska zásad ochrany ÚSES nepřijatelný; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do krajinně exponovaného údolního prostoru; ✓ s ohledem na výše uvedené skutečnosti, zejména nevyužití kapacity stávající zastavitelné plochy Z32, zásadní konflikt s územním systémem ekologické stability a nevhodnost umisťování zástavby do údolního prostoru, nelze podnět na změnu územního plánu akceptovat.	
P32	Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 201/6 v k.ú. Zahradnice v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu pro stavbu skladovacího přístřešku.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Změna funkčního využití na části pozemku parc. č. 201/6 v k. ú. Zahradnice bude provedena. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce obce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavitelnou plochu, která navazuje na zastavěné území sídla. Jedná se o změnu dle skutečného stavu využití území. Pozemek navazuje na stávající zastavitelné území, což z hlediska prostorového rozvoje sídla a zachování kompaktnosti urbanizované struktury představuje přijatelný urbanistický kontext. Nejedná se tedy o izolovanou expanzi do volné krajiny ani o zásah narušující prostorovou kontinuitu zástavby. Požadavek směřuje nikoliv k vymezení nové plochy pro bydlení, ale k umožnění umístění jednoduché stavby přístřešku, která má doplňkový a technicko-provozní charakter. Funkční nároky tohoto záměru jsou výrazně nižší než u ploch určených k zástavbě rodinnými domy, a z toho důvodu nepředstavují zásadní zátěž pro území. Změna bude v rámci dalšího řízení prověřena zejména z hlediska jejího souladu s charakterem nezastavěného území, s ochranou zemědělského půdního fondu a s koncepcí rozvoje území vymezenou platnou územní plánovací dokumentací.	Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude provedeno. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P33	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 602/27 a 587 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem stavby RD a stavby hospodářské budovy.		Podnět není podán všemi vlastníky pozemku dle katastru nemovitostí. V žádosti chybí podpis druhého vlastníka předmětného pozemku. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ navrhovaná zastavitelná plocha se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze

			odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V daném případě nejde o veřejný zájem; ✓ navrhovaná plocha nenavazuje na plochy stejné funkce, tj. na plochy bydlení či smíšeného využití. Bezprostředně navazuje pouze na plochy zahrad, které mají odlišnou urbanistickou funkci i prostorovou strukturu; ✓ plocha byla již řešena v rámci předchozí Změny č. 3 ÚP Olbramovice a byla zrušena na základě nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů ochrany zemědělského půdního fondu a orgánů ochrany přírody a krajiny. Od nabytí účinnosti Změny č. 3 ÚP nedošlo k žádným změnám v územní; ✓ obec disponuje v současnosti značnou rezervou zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat plochy další. Případné vymezení této zastavitelné plochy by muselo být zřejmě kompenzováno vypuštěním jiné zastavitelné plochy. Obtížně přijatelný záměr (v malém sídle jsou dvě jiné vhodnější zastavitelné plochy, dosud nevyužité); ✓ navrhovaná plocha se nachází v údolním prostoru, který má vysokou krajinnou, ekologickou i rekreační hodnotu. Údolní partie představují vizuálně exponovaná a ekologicky citlivá území, kde je rozšiřování zástavby z urbanistického hlediska nevhodné. Současně se jedná o území přírodního parku, kde je preferována ochrana přírodních a krajinných hodnot a kde se umísťování nové zástavby posuzuje obzvláště přísně; ✓ existence nadzemního vedení NN.	dne 26. 2. 2026.
P34	Změna způsobu využití pozemcích parc. č.935/1, 950 a 939/1 /část/ v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem využití území a umožnění výstavby 2 RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení předmětného požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a přímo navazuje na stávající plochy shodného funkčního určení (BV – bydlení venkovské). Toto prostorové a funkční zařazení je v souladu s koncepcí kompaktního rozvoje sídla a nevyvolává nežádoucí expanzi do volné krajiny. Pozemky jsou dopravně napojeny na stávající místní komunikaci a současně se nacházejí v dosahu technické infrastruktury, zejména elektrického a komunikačního vedení, což umožňuje jejich obsluhu bez nadměrných nároků na nové investice. Dále bylo zjištěno, že navrhovaná plocha je využívána v souladu se zamýšlenou funkcí již v současnosti, a to v podobě historické stavby, dvora a zpevněných ploch, které představují dlouhodobě stabilizovaný způsob využití území. Stávající struktura využití tak odpovídá charakteru ploch pro bydlení a doplňující hospodářské či provozní funkce, typické pro venkovské uspořádání sídla. Změna funkčního využití je proto v podstatě legalizací skutečného a historicky etablovaného stavu, nikoli novým rozvojovým záměrem, který by	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

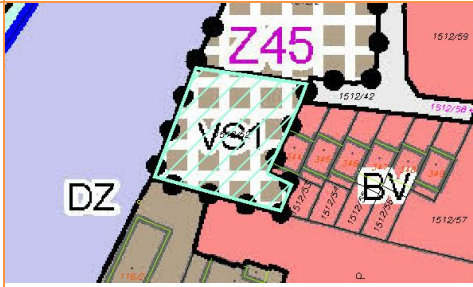
			představoval zásah do nezastavěného území nebo krajiny. Z urbanistického hlediska lze konstatovat, že navržená úprava respektuje prostorovou strukturu sídla, navazuje na historicky vzniklé hospodářské jádro a přispívá k zpřesnění a harmonizaci funkčních ploch v územním plánu. Změna je v souladu s koncepcí rozvoje stanovenou územním plánem a nepředstavuje negativní vliv na okolní krajinu ani na urbanistické hodnoty sídla. S ohledem na výše uvedené skutečnosti je možné požadavek akceptovat a doporučit jeho zapracování do návrhu Změny č. 6 ÚP.	
P35a	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 184/1 v.k. ú. Tomice u Votic v zastavěném území z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není podán všemi vlastníky pozemku dle katastru nemovitostí. V žádosti chybí podpis druhého vlastníka předmětného pozemku. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Požizovatel nemá námitek k zařazení předmětného požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a přímo navazuje na stávající plochy shodného funkčního určení (BV – bydlení venkovské). Toto prostorové a funkční zařazení je v souladu s koncepcí kompaktního rozvoje sídla a nevyvolává nežádoucí expanzi do volné krajiny. Pozemky jsou dopravně napojeny na stávající místní komunikaci a současně se nacházejí v dosahu technické infrastruktury, zejména elektrického a komunikačního vedení, což umožňuje jejich obsluhu bez nadměrných nároků na nové investice	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P35b	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 188/5 v.k. ú. Tomice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu pro rozšíření zemědělského areálu pro chov koní.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřeně velký rozsah požadované změny (cca 5 300 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekonceptnímu využití; ✓ umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla; ✓ významná část řešeného pozemku je zasažena stávajícím vedením vysokého napětí (VN) včetně jeho ochranného pásma; ✓ navrhovaná zastavitelná plocha se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V daném případě nejde o veřejný zájem;	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

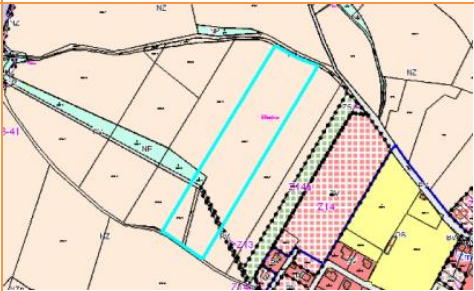
			✓ předmětný pozemek je dotčen územní rezervou „Koridor vedení VN 110 kV do Votic Petroupim – Votice“, vymezenou v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK). Územní rezerva představuje limit využití území, jehož účelem je vytvoření prostorových podmínek pro budoucí veřejně prospěšnou stavbu nadmístního významu. Do doby prověření a rozhodnutí o jejím budoucím využití není možné přijímat takové změny funkčního využití ploch, které by mohly znemožnit nebo podstatně ztížit realizaci záměru, pro který byla územní rezerva vymezena.	
P36	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 873/1, 874 a 985/29 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD. Změna způsobu využití pozemků parc. č. 985/17 a 870/1 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Změna funkčního využití na předmětných pozemcích bude prověřena. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází z převážné části v zastavěném území obce a další část tj. pozemky parc. č. 985/17 a 870/1 navazují přímo na zastavěné území a na stávající plochy shodného funkčního určení (BV – bydlení venkovské). Toto prostorové a funkční zařazení je v souladu s koncepcí kompaktního rozvoje sídla a nevyvolává nežádoucí expanzi do volné krajiny. V jižní části řešeného území se nachází trafostanice a vedení VN, včetně příslušných ochranných pásem, která představují limit využití území. Tyto limity je nutné respektovat při návrhu prostorového uspořádání nové obytné zástavby, nicméně nebrání vymezení plochy pro bydlení, pokud bude zachována přiměřená vzdálenost a respektovány technické a bezpečnostní požadavky. S ohledem na urbanistické vztahy v území a přítomnost uvedených technických zařízení pořizovatel doporučuje vymežit plochu pro bydlení pouze v přiměřeném rozsahu, odpovídajícím měřítku stávajícího obytného souboru a prostorovým možnostem území.	Požadavek lze zařadit do změny územního plánu, vymezení plochy bude prověřeno. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P37	Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 178 v k. ú. Tomice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské v předpokládaném územním rozsahu cca 2500 m² za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřený rozsah požadované změny (cca 2500 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho nevhodnému a nekoncepčnímu využití; ✓ navrhovaná zastavitelná plocha se nachází ve II. třídě ochrany	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

			zemědělského půdního fondu.; ✓ Umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla; ✓ Vytváření izolované proluky do krajiny. Předmětný záměr nevychází z logiky stávající urbanistické struktury obce. Navrhovaná plocha bydlení je situována v nezastavěném území, kde vytváří izolovanou proluku oddělenou od hlavního obytného souboru. Proluka nemá přímou vazbu na zastavěné území a její vymezení by vedlo k nežádoucímu rozvolňování kompaktní zástavby směrem do volné krajiny. ✓ Předmětné území se nachází v přírodním parku Džbány–Žebrák, který je významnou krajinnou oblastí s ochranou přírodních a estetických hodnot. Zásahy do tohoto území, zejména formou rozšiřování zastavitelnosti, jsou omezeny a musí být odůvodněny zásadním veřejným zájmem, případně jasnou vazbou na stávající urbanistickou strukturu obce. Navrhovaná plocha však představuje novotvar bez vazby na zástavbu a svým umístěním by narušila charakter krajinného prostředí, které je přírodní park určen chránit.	
P38	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 1507/8 a 1651/32 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřený rozsah požadované změny (cca 2500 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekoncepčnímu využití; ✓ umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s cíli a úkoly územního plánování; ✓ řešená lokalita se nachází v těsné blízkosti rybníka Podlesník, který je součástí kaskády rybníků a vodních prvků v daném území a plní funkci VPK – vodní plocha krajinná, tedy prvek významný pro hydrologickou stabilitu, ekologickou konektivitu a krajinný ráz. V blízkosti takových vodních prvků je nevhodné vymezovat nové zastavitelné plochy, a to zejména z důvodu rizika narušení vodního režimu a přirozené retence vody v území, negativního ovlivnění ekologické stability vodního ekosystému, ohrožení krajinného rázu, kdy nová zástavba narušuje přirozené prostředí vodních ploch a jejich klidové zóny.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

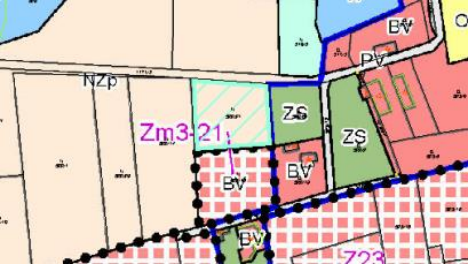
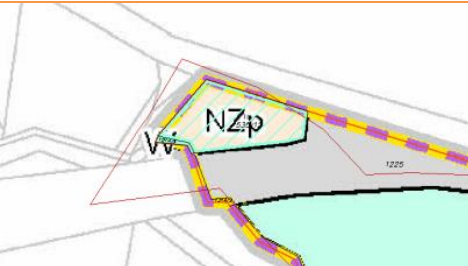
P39	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1490/22 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem rozšíření dílny a možné výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení předmětného požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a přímo navazuje na stávající plochy shodného funkčního určení (BV – bydlení venkovské). Jedná se přitom o zahradu stávajícího rodinného domu, tedy o plochu dlouhodobě funkčně i prostorově spjatou s obytnou strukturou sídla. Navržené využití proto představuje pouze doplnění a zpřesnění stávajícího funkčního uspořádání, nikoli kvalitativně nový rozvojový záměr v území. Pozemek je dopravně napojen na stávající místní komunikaci přes rodinný dům vlastníka a současně se nachází v dosahu stávající technické infrastruktury, což umožňuje jeho obsluhu bez nadměrných nároků na nové investice. V bezprostřední blízkosti pozemku se nachází plocha výroby, která je zde historicky stabilizována. Je však třeba uvést, že se jedná o provozy malého rozsahu – pneuservis, prodejnu a půjčovnu stavební mechanizace – tedy činnosti, které nevytvářejí významné hlukové ani dopravní zatížení a nepředstavují narušující prvek pro okolní obytné území. Navzdory tomu platí obecná zásada územního plánování, že přibližování funkce bydlení k plochám výroby je obvykle nevhodné, neboť může potenciálně ovlivnit kvalitu prostředí pro bydlení (např. zvýšením dopravní obsluhy, pohybem zákazníků, světelným provozem apod.). V tomto konkrétním případě je však vzhledem k charakteru výrobní činnosti, jejímu nízkému imisnímu zatížení a historické stabilitě v území možné uvažovat o vymezení plochy bydlení za předpokladu, že budou při následné podrobnější regulaci stanoveny přiměřené prostorové a hygienické podmínky zajišťující nerušené užívání okolních rodinných domů.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P40	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 2025/6 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území z plochy ZP - zeleň - přírodního charakteru (sídlní) a NP - plochy přírodní - krajinné na plochu RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru.		Podnět není podán všemi vlastníky pozemku dle katastru nemovitostí. V žádosti chybí podpis druhého vlastníka předmětného pozemku. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení předmětného požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází se v zastavěném území obce, bezprostředně navazuje na stávající plochy stejného funkčního určení (RN – rekreace), představuje doplnění stávající rekreační struktury sídla, nikoli její rozšiřování do volné krajiny. Prostorové a funkční zařazení pozemku do ploch rekreace je tak v souladu s koncepcí kompaktního rozvoje obce, naplňuje principy efektivního využívání	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

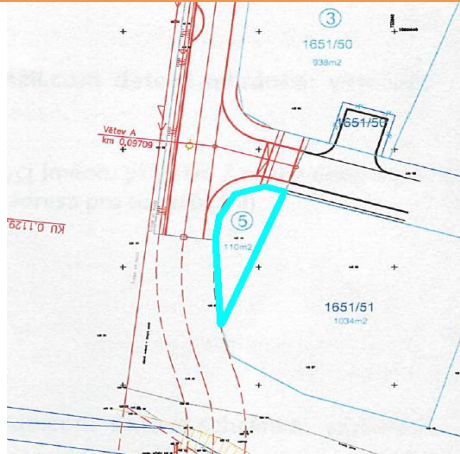
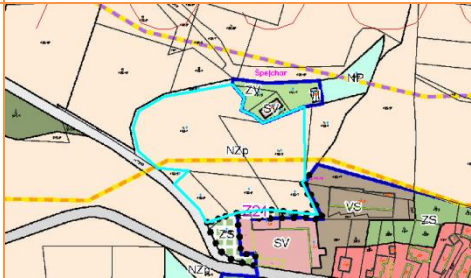
			již urbanizovaného území a nevyvolává nežádoucí tlak na expanzi zastavitelného území. Pozemek tvoří proluku mezi již existujícími plochami rekreace RN, a jeho začlenění do této funkční struktury přispívá ke stabilizaci a sjednocení prostorových vazeb v rámci území. Současné začlenění do ploch ZP a NP neodpovídá reálnému funkčnímu využití ani návaznostem na okolní rekreační areál. Přeměna na plochu RN umožňuje plnohodnotné využití území pro rekreační účely při zachování přírodního charakteru lokality. Pozemek je dopravně napojen na stávající místní komunikaci a situován v dosahu dostupné technické infrastruktury.	
P41	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 483/9 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřený rozsah požadované změny (cca 12 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho nevhodnému a nekoncepčnímu využití; ✓ pozemek rovněž nenavazuje na plochy pro bydlení, ale pouze na plochy ZS – zahrady soukromé, tedy na stabilizované prvky sídelní zeleně bez rozvojového potenciálu pro obytnou funkci; ✓ umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s cíli a úkoly územního plánování; ✓ předmětný pozemek rovněž zasahuje do koridoru dopravní infrastruktury CNZ.D038 - koridor přeložky I/18 – úsek Křešice – Veselka a koridoru technické infrastruktury CNZ.E28 koridor vedení VVN 110 kV - TR Římovice – navržená TR Votice ve kterých je nepřipustné umísťování staveb rodinných domů; ✓ na celý pozemek zasahuje Lokální biocentrum BC V2–1, které je součástí ÚSES. Tato plocha je určena k zajištění ekologicko-stabilizačních funkcí území a její zábor pro zástavbu je z hlediska zásad ochrany krajinného rázu a biodiverzity nepřipustný. Zastavění LBC by narušilo funkčnost přírodní struktury území, kontinuitu vegetačních prvků a biologickou průchodnost krajiny; ✓ vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v této lokalitě by bylo v přímém rozporu se závaznými částmi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a tedy i v rozporu s právními předpisy, neboť územní plán obce	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

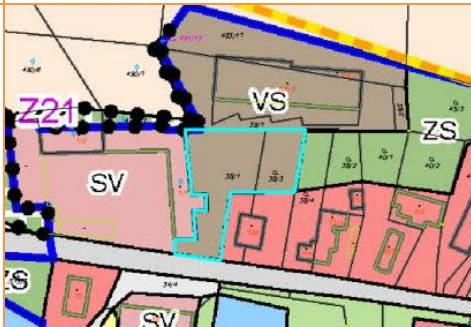
			nesmí být se ZÚR nesouladný. Z těchto důvodů by navrhovaná plocha neměla být schválena ani zastupitelstvem obce, neboť není přípustné přijmout řešení odporující nadřazené územně plánovací dokumentaci.	
<u>P42</u>	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1512/52 v k. ú. Olbramovice u Votic v zastavěném území ze zastavitelné plochy VS1 - drobná řemeslná výroba a služby na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ dle Politiky územního rozvoje ČR (článek 24a) by se vhodným uspořádáním ploch v území obce měly vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů; ✓ důvodem nevhodnosti podnětu je skutečnost, že uvedená lokalita se nachází v těsné blízkosti železniční tratě, a tedy v území s prokazatelně zvýšenou hlukovou zátěží. Vzhledem k platným hygienickým limitům hluku stanoveným pro chráněný venkovní prostor staveb určených k bydlení a pobytu osob není možné garantovat naplnění podmínek pro umístění nových obytných funkcí bez významných protihlukových opatření; ✓ z hlediska územně plánovací dokumentace a ochrany veřejného zdraví není lokalita vhodná pro rozvoj obytné zástavby; ✓ podnět byl již řešen přechozí změnou jako plocha VS1, pro kterou platí, že v případě provozované činnosti typu drobná řemeslná výroba, služby a související prodej (např. zlatnictví, hodinářství apod.) je přípustné bydlení formou služebního bytu živnostníka, tj. v rodinném domě s podnikáním;	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
<u>P43</u>	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 1428 v k. ú. Olbramovice u Votic ze zastavitelné plochy Z43a s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a z plochy nezastavěného území NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu pro bydlení za účelem výstavby RD.			

			zemědělského půdního fondu. Dle § 4 zákona 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. V daném případě nejde o veřejný zájem;	
P44	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 1651/29, 1666/21, 1666/77 a 1719/6 v k. ú. Olbramovice u Votice z plochy NZ - plochy zemědělské, z malé části z plochy NP - plochy přírodní - krajinné a z malé části z plochy PV - veřejná prostranství na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřený velký rozsah požadované změny (cca 22 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ dostatečná rezerva zastavitelných ploch pro bydlení a není tedy důvodné vymezovat další rozsáhlé plochy tohoto charakteru; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny a současně plocha nenavazuje na zastavěné území obce, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekoncepčnímu využití; ✓ Územní plán stanovuje jako prioritní rozvojový princip: „Podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a zadních pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu – a dále na rozvojových plochách v návaznosti na stávající zastavěné území.“ Předložený podnět je s touto koncepcí v zásadním rozporu, neboť navrhuje novou funkční plochu v území mimo sídelní strukturu, bez vazby na zastavěné území a bez možnosti napojení na základní infrastrukturu.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P45	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 1309 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřený rozsah požadované změny (cca 6 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekoncepčnímu využití; ✓ pozemek rovněž nenavazuje na plochy pro bydlení, ale pouze na plochy VL - výroba a skladování - lehký průmysl. Přibližování funkce bydlení venkovské k plochám výroby, která se nachází v bezprostřední blízkosti, je z urbanistického a hygienického hlediska nevhodné; ✓ předmětný pozemek rovněž zasahuje do koridoru dopravní infrastruktury KD-2 - koridor přeložky II/121 – západní obchvat Votic a elektroenergetického koridoru vedení VVN 110 kV - TR Římovice – navržená TR Votice ve kterých je nepřipustné umístování staveb	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

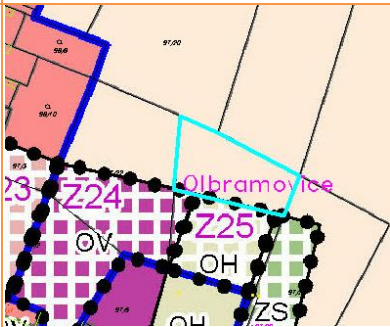
			rodinných domů; ✓ vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v této lokalitě by bylo v přímém rozporu se závaznými částmi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a tedy i v rozporu s právními předpisy, neboť územní plán obce nesmí být se ZÚR nesouladný; ✓ navrhovaná zastavitelná plocha se nachází částečně ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.	
P46	Změna způsobu využití na pozemku parc. č. 1357 v k. ú. Olbramovice u Votic ze zastavitelné plochy Z59 s funkčním využitím VL - výroba a skladování - lehký průmysl, ploch ochranné zeleně ZO – K60 a K61, z malé části plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ navrhovaná změna představuje funkční kolizi mezi plochami určenými pro výrobu a skladování a plochami pro bydlení, která je z urbanistického, hygienického i provozního hlediska dlouhodobě neudržitelná. Plochy výroby a lehkého průmyslu mohou v budoucnu generovat zvýšenou dopravní zátěž, provozní hluk, světelný a pohybový ruch, prašnost a další dopady související s výrobní činností. Zařazení funkce BV – bydlení venkovské do prostoru primárně určeného pro rozvoj výrobních areálů je proto nevhodné a neodpovídá zásadě funkční kompatibility; ✓ rozvojová koncepce obce počítá v dané lokalitě s rozvojem výroby. Podle platného územního plánu je jižní část obce koncipována jako rozvojové území výroby a technické infrastruktury, a to v návaznosti na stávající výrobní areál STS Olbramovice. Vymezení plochy bydlení by narušilo koncepční rozvoj výrobního území, hierarchii a uspořádání funkčních ploch, možnost budoucího využití území pro výrobu, jak bylo předpokládáno územně plánovací dokumentací. Navrhovaná změna je proto v rozporu s urbanistickou koncepcí sídla, která v této části obce jednoznačně upřednostňuje průmyslové a hospodářské funkce; ✓ podnět usiluje pouze o změnu střední části zastavitelné plochy Z59, což je z urbanistického hlediska nepřijatelné, protože narušuje kompaktní funkční strukturu plochy VL, vytváří nelogický "ostrov" bydlení uprostřed výrobního území, komplikuje dopravní a technické řešení celé lokality, znemožňuje budoucí rozvoj výroby na okrajích plochy; ✓ vymezení obytné funkce by bylo možné posuzovat pouze v případě, že by byla koncepčně přehodnocena celá zastavitelná plocha Z59, nikoli pouze její dílčí část. Takový postup náleží do výlučné kompetence zastupitelstva obce, neboť by znamenal zásadní revizi urbanistického řešení jižní části obce.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

P47	Změna způsobu využití pozemku parc. č. 522/21 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v návaznosti na zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné ze stávající místní komunikace jako stávající RD. Pozemky jsou v dosahu dostupné technické infrastruktury.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P48	Změna způsobu využití pozemků parc. č. 1214/3 a 535/12 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu VL - výroba a skladování - lehký průmysl za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem využití území. Pozemky jsou využívány jako skladovací plocha.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Z provedeného místního šetření a dostupné dokumentace vyplývá, že předmětné pozemky jsou dlouhodobě fakticky využívány jako skladovací plocha. Navrhovaná změna tedy nepředstavuje novou rozvojovou ambici, ale pouze formální uvedení funkčního využití území do souladu s reálným stavem, což je v souladu s principy řádného vedení územně plánovací dokumentace. Předmětné pozemky se nacházejí ve strategické poloze při silnici I/18, tedy v prostoru určeném svou charakteristikou především pro využití dopravně náročnějších a technicko-provozních funkcí, nikoli pro obytnou zástavbu. Z pohledu urbanistické koncepce je jejich zařazení mezi plochy VL vhodné a logické, neboť plochy se nenacházejí v bezprostřední blízkosti obytné zástavby, nevytvářejí negativní dopady na kvalitu prostředí v obytných částech sídla, navazují na širší dopravu zatížený koridor, kde je průmyslové a skladové využití běžné a očekávatelné.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P49	Změna způsobu využití na pozemku parc. č. 1477 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda částečně na plochu VL - výroba a skladování - lehký průmysl a částečně na plochu OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední za účelem rozšíření podnikání společnosti DAVO CAR s.r.o., která nyní provozuje podnikatelskou činnost v oblasti prodeje motorových vozidel, čerpací stanice, myčky a dalších služeb souvisejících s motorovými vozidly. Konkrétně by měl pozemek sloužit jako plocha pro umístění inzerovaných ojetých motorových vozidel a částečně jako		Podnět není podán všemi vlastníky pozemku dle katastru nemovitostí. V žádosti chybí podpis ostatních vlastníků předmětného pozemku. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ Vymezení nové plochy výroby a komerční vybavenosti v bezprostřední blízkosti obytné zástavby je z urbanistického i hygienického hlediska nevhodné. Umisťování výroby a komerčních aktivit do těsné návaznosti na rodinné domy může vést k významnému zhoršení kvality bydlení. S navrhovaným využitím jsou spojeny zejména tyto negativní vlivy jako je zvýšená dopravní zátěž, provozní hluk z manipulace s vozidly a provozu služeb, světelný a pohybový ruch, zejména v podvečerních a ranních hodinách, prašnost, dopady na ovzduší a celkové zhoršení pobytových podmínek v obytném prostředí. Tyto skutečnosti nejsou slučitelné s principem ochrany obytného území a kvalitního životního prostředí; ✓ Platný územní plán v této části obce neuvažuje s rozvojem výrobních ani	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

	zastavěná plocha a nádvoří se stavbou autosalonu či stavbou obdobného účelu.		komerčních ploch, neboť jde o území s výraznými vazbami na obytné prostředí. Navrhovaná změna by narušila urbanistickou kompozici sídla, stabilitu obytného území, logiku funkčního uspořádání, kdy jsou výrobní plochy v Olbramovicích primárně soustředěny do jiných, vhodněji situovaných lokalit mimo kontakt s obytnou strukturou. Záměr je tedy v rozporu s dlouhodobou koncepcí rozvoje obce, která klade důraz na oddělení průmyslových aktivit od ploch bydlení. ✓ Rozšiřování výroby do těchto ploch by vedlo k fragmentaci otevřené krajiny, narušení přechodové zóny mezi intravilánem a volným územím, nevhodnému prostorovému rozšíření provozní činnosti společnosti DAVO CAR do území, které k tomu není koncepčně určeno; ✓ nepřiměřeně velký rozsah požadované změny (cca 45 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem.	
P50	Změna způsobu využití části pozemku parc. č. 1651/31 v k. ú. Olbramovice u Votic z části zastavitelné plochy Zm3-03c s funkčním využitím PV - veřejná prostranství na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem drobného rozšíření stávající zastavitelné plochy pro bydlení a upřesnění parcelace a přisloučení této zbytkové části k pozemku parc. č. 1651/51 v k. ú. Olbramovice u Votic v předpokládaném územním rozsahu 110 m ² .		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Poživatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavitelném území obce a bezprostředně navazuje na stávající plochy stejného funkčního určení (BV), představuje doplnění stávající obytné struktury sídla, nikoli její rozšiřování do volné krajiny. Dotčená část pozemku je zbytkovou plochou vzniklou v důsledku navrženého trasování místní komunikace a upřesnění parcelace v rámci dříve projednané zastavitelné plochy. Funkční využití PV – veřejná prostranství je v tomto konkrétním případě neúčelné, neboť se jedná o prostor bez reálné možnosti samostatného využití pro veřejná prostranství, který je prostorově i funkčně oddělen od navazujících veřejných ploch. Navrhované přisloučení této zbytkové části k pozemku parc. č. 1651/51 je z hlediska urbanistického i majetkoprávního uspořádání území logické a racionální, přispívá k přehlednosti parcelace a k efektivnímu využití území.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P51a	Změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 490/1, 490/2, 490/3, 490/6 a 490/7 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochy SV - plochy smíšené obytné - venkovské za účelem výstavby RD.		V žádosti chybí podpis vlastníka předmětných pozemků. Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Poživatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřený rozsah požadované změny (cca 14 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho nevhodnému a nekoncepčnímu využití; ✓ předmětné pozemky rovněž zasahují do elektroenergetického koridoru vedení VVN 110 kV - TR Římovice – navržená TR Votice ve kterých je nepřipustné umísťování staveb rodinných domů. Vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v této lokalitě by bylo v přímém rozporu se závaznými	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

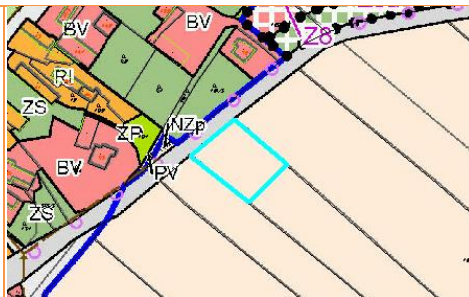
			částmi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a tedy i v rozporu s právními předpisy, neboť územní plán obce nesmí být se ZÚR nesouladný. Z těchto důvodů by navrhovaná plocha neměla být schválena ani zastupitelstvem obce, neboť není přípustné přijmout řešení odporující nadřazené územně plánovací dokumentaci; ✓ předmětné pozemky se nacházejí v památkově chráněném území a zároveň v bezprostřední vazbě na nemovitou kulturní památku – hospodářský dvůr zapsaný v Ústředním seznamu kulturních památek pod rejst. č. ÚSKP 37502/2-80. Území tvoří nedílnou součást památkově hodnotného prostředí, jehož charakter je dán historickým vývojem sídla, dochovanou urbanistickou strukturou a krajinným rámcem hospodářského dvora. Vymezení ploch smíšených obytných v tomto prostoru je z hlediska památkové ochrany a urbanistických hodnot území nevhodné, neboť by vedlo k narušení historicky utvářených vztahů mezi kulturní památkou, okolní krajinou a nezastavěným územím, oslabení autenticity památkového prostředí a k nežádoucímu zásahu do jeho prostorového a kompozičního uspořádání.	
P51b	Změna způsobu využití na části pozemků parc. č. 38/1 a 38/3 v k. ú. Křešice u Olbramovic v zastavěném území z plochy VS - plochy smíšené výrobní na plochy BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Požizovatel nemá námitek k zařazení předmětného požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce, bezprostředně navazuje na stávající plochy stejného funkčního určení (BV), představuje doplnění stávající obytné struktury sídla, nikoli její rozšiřování do volné krajiny. Prostorové a funkční zařazení pozemku do ploch bydlení je tak v souladu s koncepcí kompaktního rozvoje obce, naplňuje principy efektivního využívání již urbanizovaného území a nevyvolává nežádoucí tlak na expanzi zastavitelného území. Pozemky tvoří proluku mezi již existujícími plochami pro bydlení, a jeho začlenění do této funkční struktury přispívá ke stabilizaci a sjednocení prostorových vazeb v rámci území. Současné začlenění do ploch smíšené výroby VS neodpovídá reálnému funkčnímu využití ani návaznostem na okolní obytnou zástavbu. Pozemek je dopravně napojen na stávající místní komunikaci a situován v dosahu dostupné technické infrastruktury.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P52a	Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 627 v k. ú. Křešice u Olbramovic ze zastavitelné plochy Z30a s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD. Změna způsobu využití na části pozemku parc. č. 626 v k. ú. Křešice u Olbramovic ze zastavitelné plochy Z28 a s funkčním využitím PV - veřejná prostranství a zastavitelné plochy Z30a s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD. Změna způsobu využití na pozemku parc. č.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ neúměrné rozšiřování již vymezené, avšak dosud vůbec nevyužitě zastavitelné plochy Z30; ✓ v bezprostřední návaznosti na požadovanou lokalitu se nachází rozvojové plochy Z30, Zm3-24, Z29 s funkčním využitím BV, které dosud nebyly využity a jejichž kapacitní možnosti umožňují umístění dalších staveb bez potřeby další expanze do nezastavěného území; ✓ rozvojové plochy je nutné využívat efektivně a hospodárně, v souladu s principem koncentrace zástavby a s minimalizací záborů krajiny. Další rozšiřování zastavitelného území v situaci, kdy existující plocha BV není aktivována, je z urbanistického hlediska neodůvodněné a nadbytečné.	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

	628/14 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.			
P52b	Změna způsobu využití na pozemku parc. č. 658/8 v k. ú. Křešice u Olbramovic v zastavěném území z plochy ZP - zeleň - přírodního charakteru (sídlní) na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území. Změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 658/6 a 658/7 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NP - plochy přírodní - krajinné na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území.		Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a v návaznosti na něj a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné a v dosahu dostupné technické infrastruktury stejně jako stávající RD na pozemku parc. č. 657/1 v k. ú. Olbramovice u Votic. Změna funkčního využití umožní uvedení územní plánovací dokumentace do souladu se skutečným způsobem využití území, předmětné pozemky jsou využívány jako zahrada ke stávajícímu RD.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P52c	Změna způsobu využití na pozemku parc. č. 659/5 v k. ú. Křešice u Olbramovic v zastavěném území z plochy TI - technická infrastruktura - inženýrské sítě na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území.		Pořizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna funkčního využití území je z hlediska urbanistické koncepce akceptovatelná, neboť se nachází v zastavěném území obce a navazuje na stávající plochy se shodným funkčním určením (BV). Pozemky jsou dopravně přístupné a v dosahu dostupné technické infrastruktury stejně jako stávající RD na pozemku parc. č. 657/1 v k. ú. Olbramovice u Votic. Změna funkčního využití umožní uvedení územní plánovací dokumentace do souladu se skutečným způsobem využití území, předmětné pozemky jsou využívány jako zahrada ke stávajícímu RD.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.
P52d	Změna způsobu využití na pozemku parc. č. 656 v k. ú. Křešice u Olbramovic v nezastavěném území z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.		Pořizovatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů: ✓ nepřiměřený rozsah požadované změny (cca 5 000 m²) ve vztahu k charakteru stávající nezastavěné krajiny a nad rámec koncepce rozvoje zastavitelného území obce definované platným územním plánem; ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho nevhodnému a nekoncepčnímu využití; ✓ umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla a současně není v souladu s cíli a úkoly územního plánování; ✓ předmětný pozemek rovněž zasahuje koridoru technické infrastruktury CNZ.E28 koridor vedení VVN 110 kV - TR Římovice – navržená TR Votice ve kterých je nepřipustné umísťování staveb rodinných domů; ✓ na podstatnou část pozemku zasahuje Lokální biokoridor BK 13, který je	Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu. Podnět nebyl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

			součástí ÚSES. Tato plocha je určena k zajištění ekologicko-stabilizačních funkcí území a její zábor pro zástavbu je z hlediska zásad ochrany krajinného rázu a biodiverzity nepřipustný. Zastavění BK by narušilo funkčnost přírodní struktury území, kontinuitu vegetačních prvků a biologickou průchodnost krajiny; ✓ vymezení zastavitelné plochy pro bydlení v této lokalitě by bylo v přímém rozporu se závaznými částmi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a tedy i v rozporu s právními předpisy, neboť územní plán obce nesmí být se ZÚR nesouladný. Z těchto důvodů by navrhovaná plocha neměla být schválena ani zastupitelstvem obce, neboť není přípustné přijmout řešení odporující nadřazené územně plánovací dokumentaci.	
P53	Změna způsobu využití na pozemcích parc. č. 97/20 /část/ a 97/29 v k. ú. Olbramovice u Votic v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu OH - občanské vybavení - hřbitovy za účelem rozšíření hřbitova Olbramovice.		Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. Dále podnět neobsahuje návrh úhrady nákladů uvedených v § 91 odst. 1 a § 92 stavebního zákona. Požizovatel nemá námitek k zařazení požadavku do Změny č. 6 ÚP. Navrhovaná změna spočívá v převodu části pozemku parc. č. 97/20 a pozemku 97/29 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ – plochy zemědělské (orná půda) na plochu OH – občanské vybavení – hřbitovy za účelem rozšíření stávajícího hřbitova v Olbramovicích. Jedná se o drobné rozšíření stávající zastavitelné plochy Z25 s totožným funkčním využitím (OH), které bezprostředně navazuje na již vymezenou zastavitelnou plochu Z25. Z hlediska urbanistické koncepce obce je navrhovaná změna logickým a přirozeným pokračováním stávajícího funkčního využití území, nedochází k roztržení krajiny ani k neodůvodněnému záboru zemědělské půdy mimo návaznost na zastavěné či zastavitelné území. Rozšíření je plošně omezené a respektuje charakter okolního území. Zároveň je třeba konstatovat, že kapacita stávajícího hřbitova je již naplněna a obec má objektivní potřebu zajistit dostatečné kapacitní možnosti tohoto zařízení občanské vybavenosti. Hřbitov představuje nezbytnou veřejnou infrastrukturu, jejíž dostupnost a kapacita jsou ve veřejném zájmu a odpovídají potřebám obyvatel obce. Navrhovaná změna je v souladu s principy udržitelného rozvoje území, podporuje funkční stabilitu obce a přispívá k zajištění základních veřejných služeb. Z těchto důvodů lze podnět hodnotit jako opodstatněný a doporučit jeho kladné projednání a zapracování do změny územního plánu.	Je navrženo požadavku vyhovět a prověřit zapracování tohoto podnětu do změny ÚP. Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

P54

Změna způsobu využití na části pozemku **parc. č. 176/1 v k. ú. Tomice u Votic** v nezastavěném území z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské v předpokládaném územním rozsahu cca 1000 m² za účelem výstavby RD.



Podnět není úplný, tj. neobsahuje návrh zadání změny ÚP, stanovisko příslušného OOP a stanovisko příslušného úřadu. .

Poživatel považuje vymezení této plochy za nevhodné z následujících důvodů:

- ✓ nevhodné rozšiřování zástavby do volné krajiny, plocha nevhodně vybíhá do krajiny, tímto dochází k fragmentaci území a jeho ne hospodárnému a nekoncepčnímu využití;
- ✓ navrhovaná zastavitelná plocha se nachází ve II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu.;
- ✓ Umístění této rozvojové lokality není v souladu s urbanistickou koncepcí a výrazem sídla;
- ✓ Vytváření izolované proluky do krajiny. Předmětný záměr nevychází z logiky stávající urbanistické struktury obce. Navrhovaná plocha bydlení je situována v nezastavěném území, kde vytváří izolovanou proluku oddělenou od hlavního obytného souboru. Proluka nemá přímou vazbu na zastavěné území a její vymezení by vedlo k nežádoucímu rozvolňování kompaktní zástavby směrem do volné krajiny.
- ✓ Předmětné území se nachází v přírodním parku Džbány–Žebrák, který je významnou krajinnou oblastí s ochranou přírodních a estetických hodnot. Zásahy do tohoto území, zejména formou rozšiřování zastavitelnosti, jsou omezeny a musí být odůvodněny zásadním veřejným zájmem, případně jasnou vazbou na stávající urbanistickou strukturu obce. Navrhovaná plocha však představuje novotvar bez vazby na zástavbu a svým umístěním by narušila charakter krajinného prostředí, které je přírodní park určen chránit.

Doporučujeme zastupitelstvu obce nezařazovat podnět do změny územního plánu.

Podnět byl zařazen do návrhu zadání změny ÚP v souladu s usnesením ZO Olbramovice ze dne 26. 2. 2026.

G. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Obec Olbramovice neuplatňuje žádné podněty na změnu nadřazené dokumentace, tj. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.

3. ZÁVĚR A DOPORUČENÍ POŘIZOVATELE VE VĚCI DALŠÍHO POSTUPU

Ze Zprávy vyplynula potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, proto je součástí Zprávy návrh zadání změny (viz. Příloha č. 1 – Návrh zadání Změny č. 6 územního plánu Olbramovice).

Návrh Zprávy bude ve smyslu § 107 odst. 3 stavebního zákona, před jeho předložením ke schválení zastupitelstvem obce, projednán přiměřeně v souladu s § 88 až § 90 stavebního zákona.

V době projednání bude návrh Zprávy včetně návrhu zadání Změny č. 6 ÚP Olbramovice zveřejněn v národním geoportálu územního plánování a úřední desce obce Olbramovice, aby se s tímto návrhem mohla seznámit veřejnost.

Návrh Zprávy doplněný a upravený na základě výsledků projednání bude předložen Zastupitelstvu obce Olbramovice k projednání a schválení, dle § 27 odst. 1 písm. b), e) stavebního zákona. Po svém schválení zastupitelstvem obce se Zpráva o uplatňování, v rozsahu přílohy č. 1 stane zadáním změny územního plánu Olbramovice.

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice za uplynulé období byl zpracován a projednán ve spolupráci s určeným zastupitelem panem Ivanem Novákem, starostou obce Olbramovice.

Doporučení bude dopracováno pořizovatelem na základě výsledků zákonného projednání.

Příloha č. 1 - NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 6 ÚZEMNÍHO PLÁNU OLBRAMOVICE

Návrh zadání Změny č. 6 územního plánu Olbramovice je zpracován v souladu s § 9 odst. 2 a přílohou č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále jen „vyhláška“).

Podle § 107 odst. 3 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) vyplýne-li z vyhodnocení podle § 107 odst. 2 písm. e) stavebního zákona potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace, je součástí zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace.

a) Vymezení řešeného území

Celé území obce Olbramovice, tj. katastrální území Křešice u Olbramovic, Olbramovice u Votic, Tomice u Votic a Zahradnice.

b) Popis obsahu navrhované Změny č. 5 územního plánu Sázava

- 1) Změnou č. 6 ÚP Olbramovice **aktualizovat zastavěné území** v souladu s § 116 odst. 4 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Upravit a případně doplnit definice pojmů využívaných v platném územním plánu, tak aby tyto definice nebyly v rozporu se stavebním zákonem a jeho prováděcích právních předpisů.
- 3) Změnou č. 6 ÚP Olbramovice prověřit soulad územního plánu Olbramovice s **nadřazenou územně plánovací dokumentací a Politikou územního rozvoje ČR**.
- 4) Provéřít, zda navrhované řešení Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice vyvolává potřebu úpravy koncepce civilní ochrany obsažené v územním plánu. V případě zjištění takové potřeby navrhnout odpovídající úpravu v souladu s § 39 odst. 1 písm. o) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, s přihlédnutím k požadavkům § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.
- 5) Do textové a grafické části návrhu Změny č. 6 ÚP Olbramovice zpracovat limity a zájmy Ministerstva obrany.

Návrh Změny č. 6 Olbramovice bude respektovat uvedené vymezené území Ministerstva obrany (jev 119), které bude zpracováno do textové části návrhu změny územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany.

Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu bude zpracována textová poznámka: „*Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb*“.
- 6) Při zpracování návrhu změny územního plánu respektovat ochranné pásmo železniční tratě celostátní České Budějovice – Benešov u Prahy i ochranné pásmo regionální železniční tratě Olbramovice – Sedlčany dle zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci prověření jednotlivých dílčích změn v ochranném pásmu dráhy posoudit přípustnost navrhovaného využití území, zejména z hlediska hygienických limitů hluku. Do podmínek využití ploch může být doplněn požadavek na prokázání nepřekročení maximálně přípustných hladin hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech v navazujících povolovacích řízeních.
- 7) Provéřít vhodnost nově navrhovaných lokalit obytné zástavby ve vztahu k hygienickým limitům hluku daných požadavky § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů a § 12 nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před

nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů a nově navržených či stávajících zdrojů hluku.

- 8) Bodové i plošné vyznačení kulturních památek bude součástí koordinačního výkresu a informace o těchto kulturních hodnotách budou uvedeny v textové části územně plánovací dokumentace v souladu s požadavky právních předpisů a jednotného standardu územně plánovací dokumentace.

V rámci zpracování návrhu změny bude rovněž prověřeno vyznačení území s archeologickými nálezy v koordinačním výkresu, včetně uvedení souvisejících informací v textové části dokumentace.

- 9) Při zpracování návrhu změny územního plánu budou respektovány požadavky vyplývající ze zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů. Návrh řešení bude prověřen s ohledem na vzájemnou slučitelnost jednotlivých způsobů využití území tak, aby bylo předcházeno možným střetům mezi plochami s rozdílným způsobem využití, zejména mezi plochami umožňujícími umístění zdrojů znečišťování ovzduší a plochami s požadavkem na ochranu kvality obytného prostředí.

Při vymezování nových zastavitelných ploch bude zohledněna zásada vhodného prostorového uspořádání území, zejména zajištění dostatečného oddělení ploch s možnými negativními vlivy (např. výroba, skladování či jiné činnosti s možnými emisními dopady) od ploch bydlení a dalších chráněných funkcí.

- 10) V rámci zpracování návrhu změny územního plánu bude zohledněn institut minimálních vzdáleností dle § 12a zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, účinný od 1. 7. 2026. Při vymezování nových ploch bude prověřeno jejich umístění ve vztahu k existujícím i případně nově navrhovaným stacionárním zdrojům znečišťování ovzduší tak, aby nedocházelo k umisťování zdrojů znečišťování ovzduší a obytných či jiných chráněných ploch ve vzájemně nepřiměřené blízkosti.

Minimální vzdálenosti budou zohledněny vůči vybraným plochám definovaným jednotným standardem územně plánovací dokumentace, zejména plochám bydlení, plochám občanského vybavení veřejného a plochám smíšeným obytným. Návrh změny územního plánu bude řešen tak, aby nedocházelo k umisťování nových zdrojů znečišťování ovzduší ani nových obytných či obdobně chráněných ploch do vzájemně nepřiměřené blízkosti. Cílem je předcházet vzniku budoucích střetů v území, chránit kvalitu obytného prostředí a současně zamezit nežádoucímu přibližování nové obytné zástavby ke stávajícím stacionárním zdrojům.

Obsahem Změny č. 6 územního plánu Olbramovice jsou následující **věcné změny**:

1. Pozemky parc. č. 948/1 a 948/2 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 948/1 a 948/2 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech - venkovské za účelem výstavby rodinného domu.

Vymezení plochy bude v rámci zpracování návrhu změny prověřeno včetně prověření charakteru dotčeného území z hlediska možného výskytu významného krajinného prvku.

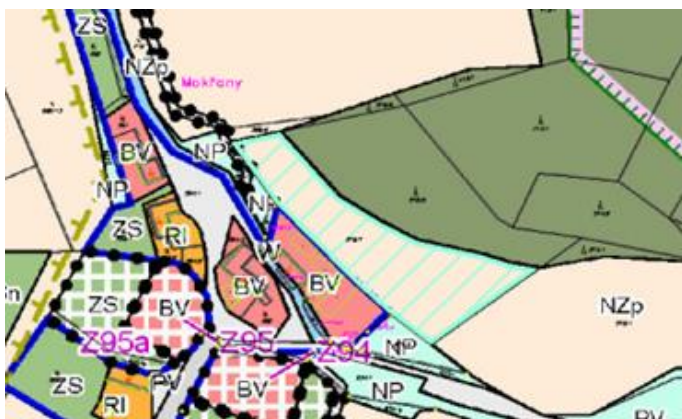
Při prověřování změny bude zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák a požadavky ochrany krajinného rázu. Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na zachování venkovského charakteru sídla Semtín, zejména z hlediska měřítka zástavby, prostorového uspořádání a začlenění do krajiny. [podnět vlastníka P1]



2. Pozemek parc. č. 576/7 v k.ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 576/7 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu zahrad v návaznosti na zemědělskou usedlost za účelem rekreačních účelů, výsadby okrasných rostlin, pěstování zeleniny, drobného ovoce apod.

Předmětná plocha bude prověřena a případně vymezena jako zahrada v nezastavěném území s přísnějšími podmínkami využití, zejména bez možnosti umísťování jakýchkoliv staveb. Současně bude umožněno pouze jednoduché oplocení plochy. [podnět vlastníka P3]



3. Pozemek parc. č. 667 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice

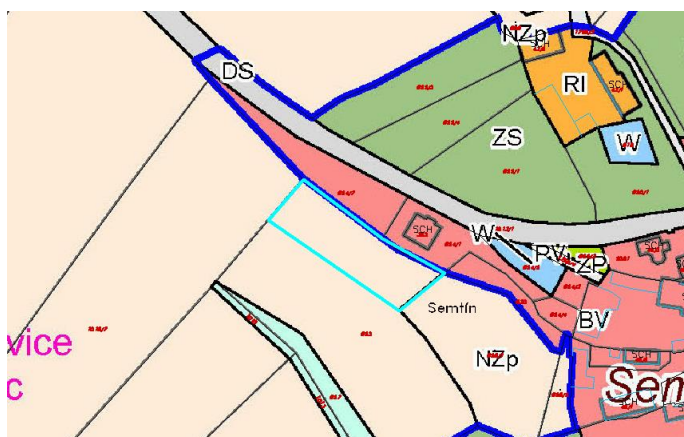
Provéřit možnost úpravy podmínek prostorového uspořádání stávající zastavitelné plochy Z1 vymezené na pozemku parc. č. 667 v k. ú. Tomice u Votic a snížení minimální velikosti pozemku z 1 200 m² na 1 000 m² za účelem umožnění výstavby 2 RD. [podnět vlastníka P4]



4. Pozemek parc. č. 925 /část/ v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na části pozemku parc. č. 925 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD. Směrem do volné krajiny bude v rámci prověření změny vymezena plocha zahrad.

Současně bude při prověřování změny zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák a požadavky ochrany krajinného rázu. Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na zachování venkovského charakteru sídla Semtín, zejména z hlediska měřítka zástavby, prostorového uspořádání a začlenění do krajiny. [podnět vlastníka P5].



5. Pozemek parc. č. 58/2 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice*[podnět vlastníka P6]**(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)***6. Pozemky parc. č. 1725/5, 1725/6, 1236/1, 1236/12, 1236/13, 1236/14, 1753/3 a 1240/3 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)**

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 1725/5, 1725/6, 1236/1, 1236/12, 1236/13, 1236/14, 1753/3 a 1240/3 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená a NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu VL - výroba a skladování - lehký průmysl za účelem rozšíření podnikání společnosti DAVO CAR s.r.o., konkrétně jako manipulační plocha a plocha pro umístění inzerovaných ojetých motorových vozidel a jednoduchou/drobnou stavbu s nimi související. *[podnět vlastníka P7, P14, P28]*

**7. Pozemek parc. č. 99/2 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice***[podnět vlastníka P8]*

(vypuštěno na základě uplatněného stanoviska orgánu ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje a nesouhlasu orgánu ochrany přírody MěÚ Votice)

8. Pozemek parc. č. 1466/59 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice*[podnět vlastníka P9]**(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)***9. Část pozemku parc. č. 262/4 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice***[podnět vlastníka P10]**(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)*

10. Pozemky parc. č. 2110, 166/42 a st. 1/2 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

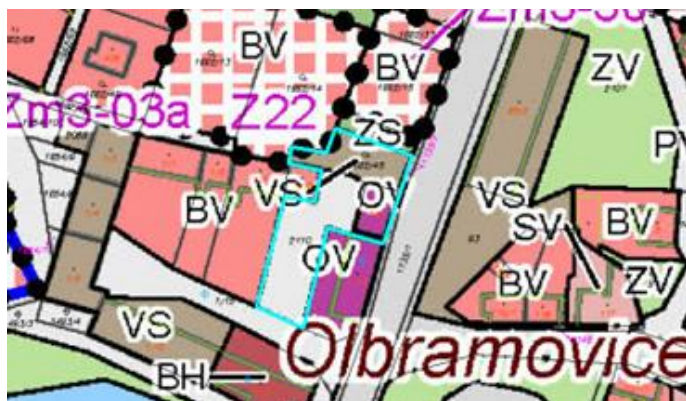
Prověřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 2110 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy PV - veřejná prostranství na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské.

Dále prověřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 1662/42 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy VS - plochy smíšené výrobní na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské.

Prověřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. st. 1/2 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy OV - občanské vybavení veřejná infrastruktura na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

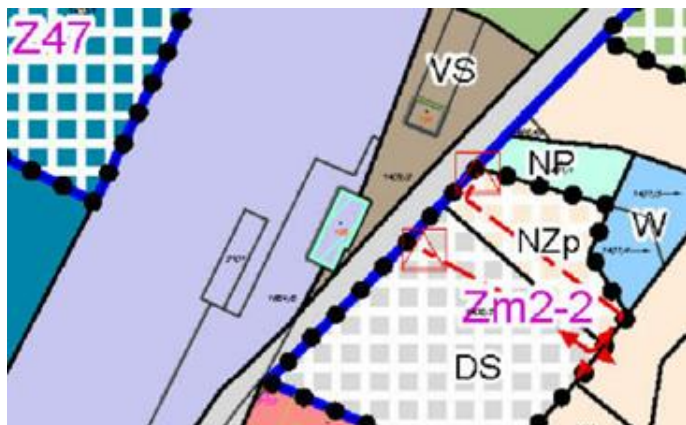
Zohlednit polohu předmětných pozemků v bezprostředním okolí kulturní památky – domu špýcharu v Olbramovicích a požadavek na ochranu prostředí kulturní památky dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude stanoven s ohledem na zachování charakteru původního hospodářského dvora a ochranu kulturních hodnot území, zejména z hlediska přiměřeného měřítka, objemu a výškového uspořádání případné zástavby. [podnět vlastníka P11]



11. Pozemek parc. č. st. 195 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. st. 195 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy DZ - dopravní infrastruktura - drážní na plochu pro rodinné bydlení nebo ubytovací zařízení. [podnět vlastníka P13]



12. Pozemek parc. č. 1236/13 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

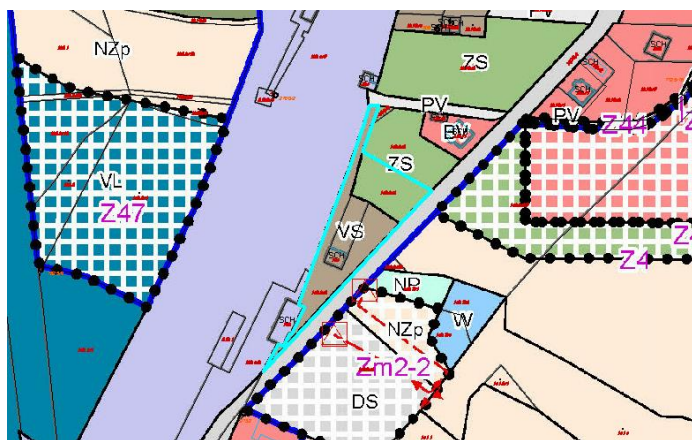
[podnět vlastníka P14]

Upraveno po projednání a řešeno jako jedna ucelená zastavitelná plocha bezprostředně navazující na zastavěné území a stabilizovaný areál společnosti Davocar, viz bod č. 6 výš.

13. Pozemky parc. č. st. 194, 1405/2 a 1406/3 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
(upraveno po projednání na základě požadavku obce)

Provéřit 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.

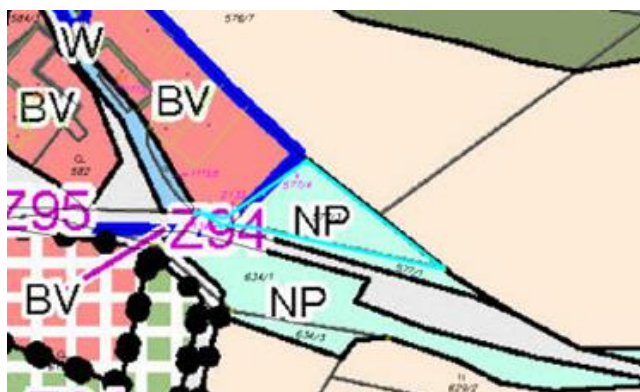
Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 1406/3 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu umožňující občanské komerční vybavení. [podnět vlastníka P15]

**14. Pozemek parc. č. 577/3 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice** (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 577/3 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NP - plochy přírodní - krajinné na plochu ZS - zeleň soukromá a vyhrazená (sídelní) za účelem oplocené zahrady k rekreačním účelům.

Při prověřování změny bude posouzen charakter dotčeného území, zejména s ohledem na ochranu významných krajinných prvků, přírodní hodnoty území a ochranu krajinného rázu v území přírodního parku Džbány – Žebrák.

V případě vymezení plochy budou stanoveny odpovídající podmínky využití zajišťující zachování nezastavěného charakteru území, zejména s vyloučením možnosti umístování staveb s výjimkou oplocení. [podnět vlastníka P17]



15. Část pozemku parc. č. 97/19 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na části pozemku parc. č. 97/19 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu pro výstavbu RD.

Při prověřování změny bude posouzena možnost zajištění odpovídajícího dopravního napojení předmětné lokality s ohledem na stávající podmínky v území. Případné dopravní napojení nebude navrhováno přes pozemky evidované jako zamokřená plocha, které představují významný krajinný prvek.

Zohlednit polohu předmětné lokality ve vztahu ke kostelu Všem svatých v Olbramovicích jako významné kulturní a historické dominantě sídla.

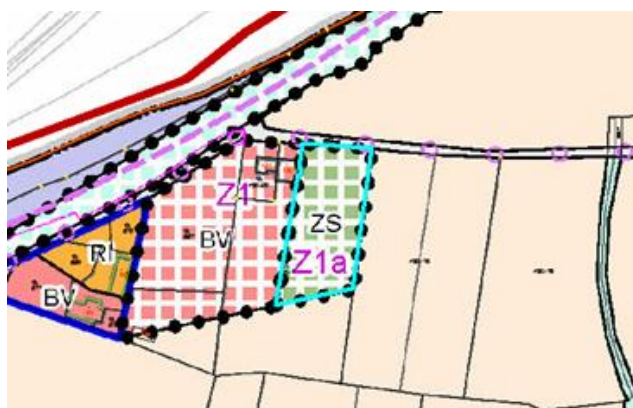
Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na ochranu kulturních hodnot území a zachování významných pohledových vazeb na kostel. Budou stanoveny takové podmínky využití území, aby případnou novou zástavbou nedošlo k potlačení, zakrytí či negativnímu ovlivnění této kulturní dominanty v dálkových i místních pohledech. [podnět vlastníka P20]



16. Část pozemku parc. č. 450/1 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití na části pozemku parc. č. 450/1 v k. ú. Tomice u Votic ze zastavitelné plochy Z1a s funkčním využitím ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

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. [podnět vlastníka P21]



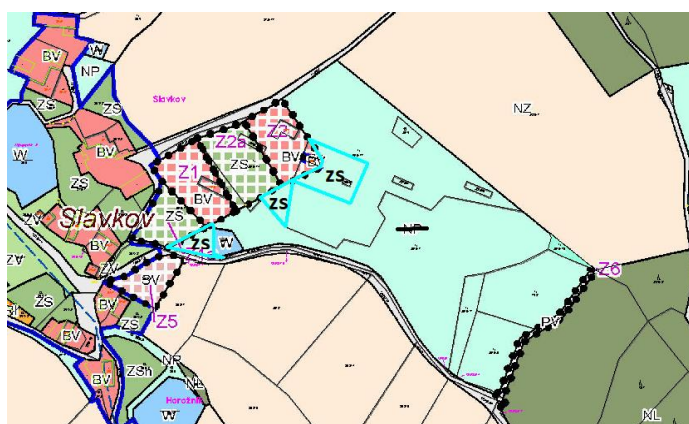
17. Části pozemků parc. č. 226/1 a 226/11 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na části pozemků parc. č. 226/11 a 226/1 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy NP - plochy přírodní krajinné na plochu ZS - zeleň soukromá a vyhrazená za účelem realizace zahrady.

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na převážné části pozemků parc. č. 226/1 a 226/11 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy NP - plochy přírodní krajinné na plochu která umožní výsadbu oploceného ovocného produkčního sadu.

Při prověřování změny bude posouzen skutečný rozsah významného krajinného prvku rybník včetně souvisejících břehových porostů a případných zamokřených ploch charakteru významného krajinného prvku.

Návrh řešení bude prověřen s ohledem na zachování přírodních hodnot území, ekologické stability lokality a ochranu krajinného rázu. Případné vymezení plochy zahrady bude navrženo tak, aby nedocházelo k negativnímu ovlivnění významných krajinných prvků a jejich ekologických funkcí.
[podnět vlastníka P22]



18. Část pozemku parc. č. 226/13 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití na části pozemku parc. č. 226/13 v k. ú. Křešice u Olbramovic ze zastavitelné plochy Z1 s funkčním využitím BV - bydlení v rodinných domech venkovské na plochu SV - plochy smíšené obytné - venkovské za účelem výstavby řemeslného lihovaru/pivovaru.

Provéřit možnost úpravy podmínek prostorového uspořádání stávající zastavitelné plochy Z1 vymezené na pozemku parc. č. 226/13 v k. ú. Křešice u Olbramovic a navýšení maximální intenzity využití pozemku na 50 - 60 %. [podnět vlastníka P23]



19. Pozemky parc. č. 372/39 a 372/42 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice*[podnět vlastníka P24]**(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)***20. Část pozemku parc. č. 151/1 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice** *(upraveno po projednání)*

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na části pozemku parc. č. 151/1 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu zemědělské výroby/ploch smíšeného bydlení za účelem legalizace stavby skladu.

Při prověřování změny bude zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák a požadavky ochrany krajinného rázu. Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na zachování venkovského charakteru sídla Semtínek, zejména z hlediska měřítka zástavby, prostorového uspořádání a vhodného začlenění případné zástavby do krajiny.

V rámci návrhu změny bude zároveň prověřeno zachování stávající liniové zeleně na východním okraji lokality za účelem zajištění přirozeného oddělení zastavitelné plochy od navazující volné krajiny a minimalizace vlivu případné zástavby na krajinný ráz. *[podnět vlastníka P25]*

**21. Pozemek parc. č. 1236/14 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice***[podnět vlastníka P28]*

Upraveno po projednání a řešeno jako jedna ucelená zastavitelná plocha bezprostředně navazující na zastavěné území a stabilizovaný areál společnosti Davocar, viz bod č. 6 výš.

22. Pozemek parc. č. 385/1 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice*[podnět vlastníka P29]**(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)*

23. Pozemky parc. č. 390/1 a st. 135 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice *(upraveno po projednání)*

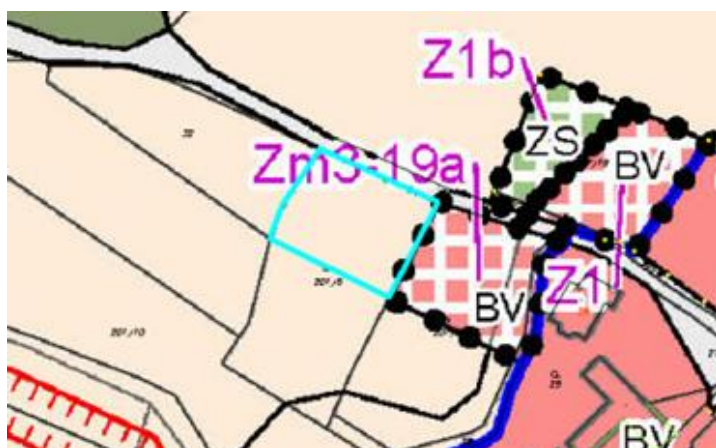
Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na části pozemku parc. č. 390/1 a st. 135 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy ZV - veřejná prostranství - veřejná zeleň na plochu OV - občanské vybavení - veřejná infrastruktura za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území (hasičárna Slavkov na pozemku parc. č. st. 135 v k. ú. Křešice u Olbramovic) a za účelem výstavby spolkového domu na pozemku parc. č. 390/1.

Podrobně prověřit skutečný rozsah zamokřené části pozemku a rozsah významného krajinného prvku – údolní nivy, a to za účelem ověření možnosti vymezení zastavitelné plochy v rozsahu, který nebude v rozporu s požadavky na ochranu přírody a krajiny. [podnět obce P30]

**24. Pozemek parc. č. 201/ 6 v k. ú. Zahradnice, Obec Olbramovice** *(upraveno po projednání)*

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 201/6 v k. ú. Zahradnice z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu pro stavbu skladovacího přístřešku.

Zohlednit polohu lokality na západním okraji sídla Zahradnice a požadavky 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. [podnět vlastníka P32]

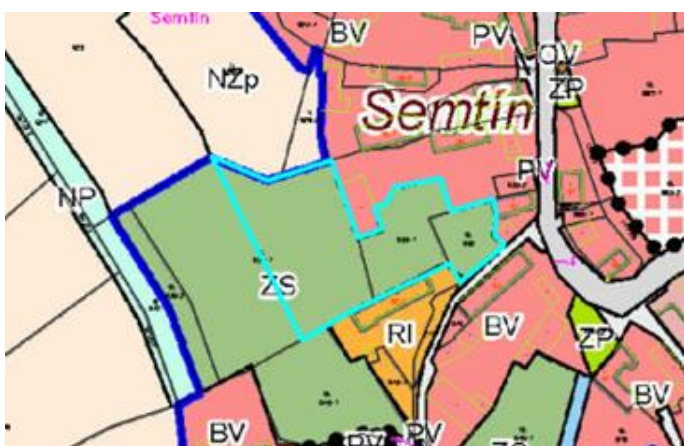


25. Pozemky parc. č. 935/1, 950 a 939/1 /část/ v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
(upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 935/1, 950 a 939/1 /část/ v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem využití území a umožnění výstavby 2 RD.

Při prověřování změny bude zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák a požadavky ochrany krajinného rázu. Návrh řešení bude respektovat dochovaný venkovský charakter sídla Semtín a zásady vhodného přechodu zástavby do volné krajiny. Případná nová zástavba bude přednostně situována v návaznosti na stávající zástavbu a směrem do volné krajiny bude prověřeno vymezení plochy zahrad za účelem vytvoření přirozeného přechodu mezi sídlem a okolní krajinou.

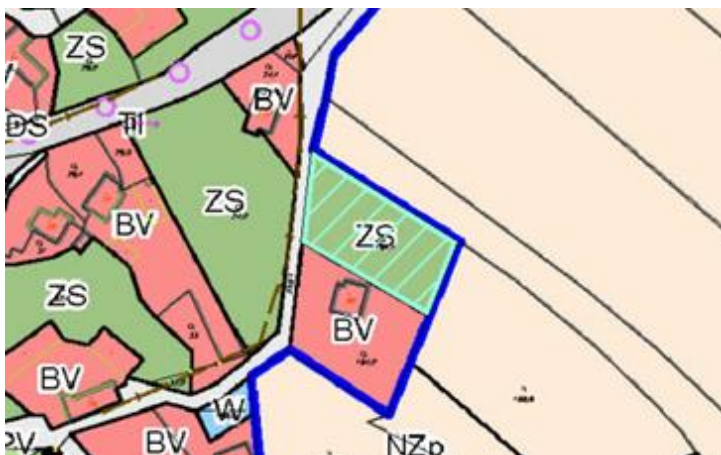
Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na zachování venkovského charakteru sídla, zejména z hlediska měřítka zástavby, prostorového uspořádání a začlenění do krajiny. [podnět vlastníka P34]



26. Pozemek parc. č. 184/1 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 184/1 v k. ú. Tomice u Votic z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

Při prověřování změny bude zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák a požadavky ochrany krajinného rázu. Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na respektování charakteru stávající zástavby sídla Tomice, zejména z hlediska měřítka zástavby, prostorového uspořádání a vhodného začlenění případné zástavby do okolního prostředí. [podnět vlastníka P35a]



27. Pozemky parc. č. 873/1, 874, 985/29, 985/17 a 870/1 v k. ú. Olbramovice u Votic (upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. 873/1, 874 a 985/29 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 985/17 a 870/1 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

Vymezení předmětné plochy bude v rámci zpracování návrhu změny prověřeno, včetně posouzení charakteru dotčeného území z hlediska možného výskytu významného krajinného prvku, zejména případné údolní nivy.

Při prověřování změny bude zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák a požadavky ochrany krajinného rázu. Návrh řešení bude respektovat dochovaný venkovský charakter sídla Semtín a zásady vhodného přechodu zástavby do volné krajiny.

Případná nová zástavba bude přednostně situována v návaznosti na stávající zástavbu a směrem do volné krajiny bude prověřeno vymezení plochy zahrad za účelem vytvoření přirozeného přechodu mezi sídlem a okolní krajinou.

Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na zachování venkovského charakteru sídla, zejména z hlediska měřítka zástavby, prostorového uspořádání a začlenění do krajiny. [podnět vlastníka P36]



28. Část pozemku parc. č. 178 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice

[podnět vlastníka P37]

(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)

29. Pozemek parc. č. 1490/22 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 1490/22 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy ZS - zeleň soukromá a vyhrazená na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem rozšíření dílny a možné výstavby RD. [podnět vlastníka P39]

**30. Pozemek parc. č. 2025/6 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice**

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 2025/6 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy ZP - zeleň - přírodního charakteru (sídelní) a NP - plochy přírodní - krajinné na plochu RN - rekreace - na plochách přírodního charakteru. [podnět vlastníka P40]

**31. Pozemek parc. č. 1512/52 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice**

[podnět vlastníka P42]

(vypuštěno na základě uplatněného stanoviska orgánu posuzování vlivů na životní prostředí)

32. Pozemky parc. č. 1651/29, 1666/21, 1662/77 a 1719/6 v k. ú. Olbramovice u Votice

[podnět vlastníka P44]

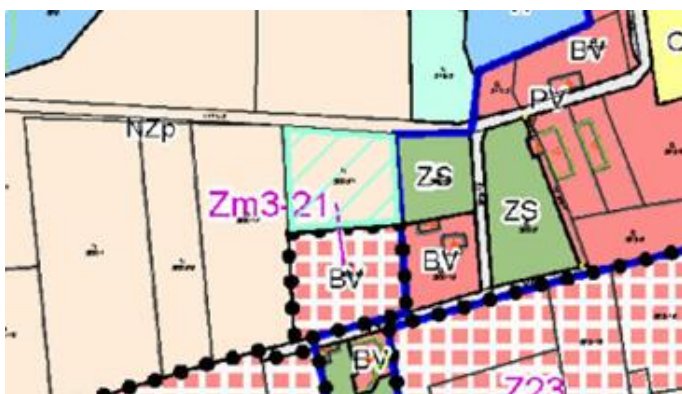
(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)

33. Pozemek parc. č. 522/21 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice *(upraveno po projednání)*

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 522/21 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

Součástí prověření bude posouzení charakteru dotčeného území z hlediska možného výskytu významného krajinného prvku, zejména případné údolní nivy.

Návrh řešení bude zpracován s ohledem na ochranu přírodních hodnot území a zachování ekologických funkcí krajiny. V případě zjištění, že předmětná plocha zasahuje do významného krajinného prvku v rozsahu neslučitelném s navrhovaným využitím, nebude plocha pro požadovanou změnu využití vymezena. *[podnět vlastníka P47]*



34. Pozemky parc. č. 1214/3 a 535/12 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice *(upraveno po projednání)*

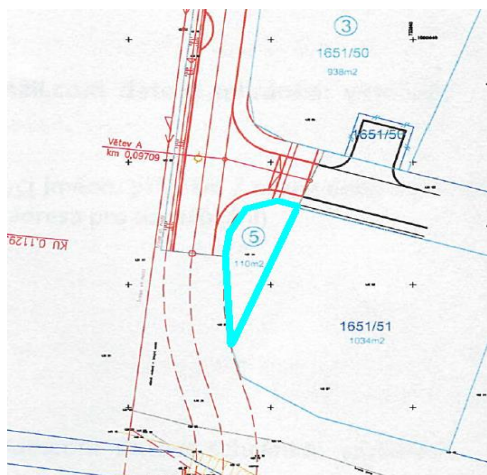
Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 1214/3 a 535/12 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy NZp - plochy zemědělské - trvalé travní porosty, nízká a rozptýlená zeleň na plochu DS - doprava silniční, a to s ohledem na zajištění budoucího dopravního řešení území, jeho návaznost na připravovanou přeložku silnice I/18 a související dopravní infrastrukturu.

Návrh změny územního plánu bude i nadále respektovat vymezený koridor VD038 pro přeložku silnice I/18 v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje a při prověřování nového funkčního využití budou zohledněny požadavky na zachování podmínek pro realizaci této veřejně prospěšné stavby. *[podnět vlastníka P48]*



35. Část pozemku parc. č. 1651/31 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití části pozemku parc. č. 1651/31 v k. ú. Olbramovice u Votic z části zastavitelné plochy Zm3-03c s funkčním využitím PV - veřejná prostranství na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem drobného rozšíření stávající zastavitelné plochy pro bydlení a upřesnění parcelace a přisloučení této zbytkové části k pozemku parc. č. 1651/51 v k. ú. Olbramovice u Votic v předpokládaném územním rozsahu 110 m². [podnět vlastníka P50]

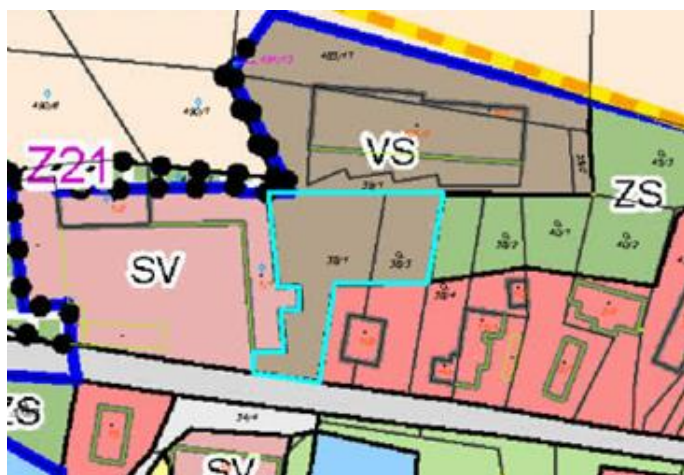
**36. Pozemky parc. č. 38/1/část/ a 38/3/část/ v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice**
(upraveno po projednání)

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na části pozemků parc. č. 38/1 a 38/3 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy VS - plochy smíšené výrobní na plochy BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

Zohlednit polohu předmětné lokality v bezprostředním okolí kulturní památky – zemědělského dvora v Křešicích a požadavky na ochranu prostředí kulturní památky dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

V rámci zpracování návrhu změny bude prověřen rozsah vymezení plochy s ohledem na zachování pohledově exponovaných částí území, zejména prostoru navazujícího na původní hospodářský dvůr.

Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen tak, aby případná nová zástavba respektovala charakter původního venkovského prostředí a nedošlo k narušení kulturních hodnot lokality ani prostředí kulturní památky, zejména z hlediska měřítka, objemu, výškového uspořádání a začlenění zástavby do sídla. [podnět vlastníka P51b]



37. Pozemky parc. č. 658/6, 658/7 a 658/8 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 658/8 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy ZP - zeleň - přírodního charakteru (sídlní) na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území.

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 658/6 a 658/7 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy NP - plochy přírodní - krajinné na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území. *[podnět vlastníka P52b]*

**38. Pozemek parc. č. 659/5 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice**

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 659/5 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy TI - technická infrastruktura - inženýrské sítě na plochu BV - bydlení v rodinných domech venkovské za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem v území. *[podnět vlastníka P52c]*

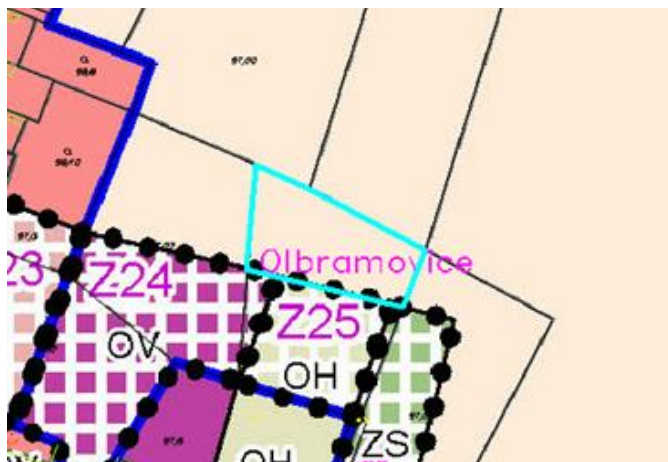


39. Pozemky parc. č. 97/20 /část/ a 97/29 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
(upraveno po projednání)

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 97/20 /část/ a 97/29 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ - plochy zemědělské - orná půda na plochu OH - občanské vybavení - hřbitovy za účelem rozšíření hřbitova Olbramovice.

Zohlednit polohu předmětné lokality ve vztahu ke kostelu Všech svatých v Olbramovicích jako významné kulturní a historické dominantě sídla.

Návrh podmínek prostorového uspořádání pro předmětnou plochu bude řešen s důrazem na ochranu kulturních hodnot území a zachování významných pohledových vazeb na kostel. Budou stanoveny takové podmínky využití území, aby případnou novou zástavbou nedošlo k potlačení, zakrytí či negativnímu ovlivnění této kulturní dominanty v dálkových i místních pohledech. [podnět obce P53]



40. Pozemek parc. č. 176/1 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice

[podnět vlastníka P54]

(vypuštěno na základě uplatněného nesouhlasu orgánu ochrany přírody)

41. Pozemek parc. č. 1364/5 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Na základě požadavku orgánu ochrany přírody byl do návrhu zadání Změny č. 6 územního plánu Olbramovice doplněn nový bod č. 41, jehož předmětem bude prověření úpravy způsobu využití pozemku parc. č. 1364/5 v k. ú. Olbramovice u Votic s ohledem na skutečný charakter území odpovídající přírodní ploše – údolní nivě.

Součástí nově doplněného bodu č. 41 bude rovněž prověření vyznačení stávajícího zatrubněného vodního toku procházejícího po pozemcích parc. č. 1263/10 a 1263/7 v k. ú. Olbramovice u Votic a prověření možností revitalizace tohoto toku, včetně souvisejících nivních ploch a návaznosti na další regulované vodní toky v území.



c) Popis účelu navrhované Změny č. 6 územního plánu Olbramovice

Účelem navrhované Změny č. 6 územního plánu Olbramovice je především vymezení nových, plošně rozsáhlejších zastavitelných ploch pro bydlení, a to nad rámec dosud vymezených zastavitelných ploch určených pro tuto funkci. Tento požadavek vychází z explicitního požadavku obce reflektujícího aktuální rozvojové záměry vlastníků pozemků a poptávku po individuální bytové výstavbě.

Pořizovatel v průběhu přípravy zadání opakovaně upozornil zastupitelstvo obce, že stávající územní plán již v současné době vymezuje dostatečné množství zastavitelných ploch pro bydlení, jejichž kapacita dosud nebyla vyčerpána, a že vymezování dalších zastavitelných ploch je z hlediska principů udržitelného rozvoje území, ochrany nezastavěného území a hospodárného využívání veřejné infrastruktury potenciálně problematické. Na toto riziko bylo poukazováno zejména ve vztahu k cílům a úkolům územního plánování, jakož i ve vazbě na nadřazené koncepční dokumenty územního plánování.

Přes uvedená odborná stanoviska pořizovatele obec setrvala na svém požadavku, který je touto změnou územního plánu respektován a promítnut do návrhu řešení.

Součástí změny je dále prověření a případné vymezení ploch pro výrobu za účelem podpory diverzifikace ekonomických aktivit a posílení lokální zaměstnanosti.

Dalším cílem navrhované změny územního plánu je vymezení ploch občanského vybavení, a to konkrétně v části Křešice pro umístění spolkového domu a v centrálním sídle Olbramovice pro rozšíření hřbitova. Vymezením ploch občanského vybavení (OV) a ploch veřejných pohřebišť (OH) dojde k posílení a stabilizaci veřejné infrastruktury obce.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů Změny č. 6 územního plánu Olbramovice na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku č. j. 049311/2026/KUSK ze dne 21. 4. 2026 sdělil, že v souladu s ust. § 45i zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi, na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v působnosti Krajského úřadu.