

Praha: 17. 8. 2026
Číslo jednací: 104709/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_104709/2026/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Lucie Tučková / I. 345
Značka: OŽP/Tuc

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

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

Z M Ě N U S T A N O V I S K A

k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu
a návrhu zadání změny č. 6 územního plánu

Olbramovice

vydaného v rámci souhrnného vyjádření č. j. 047681/2026/KUSK ze dne 28. 4. 2026.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad), obdržel dne 22. 7. 2026 od Městského úřadu Votice, Oddělení územního plánování a životního prostředí žádost o změnu stanoviska z hlediska zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 100/2001 Sb.) uplatněného k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice včetně návrhu zadání změny č. 6 ÚP Olbramovice, vydaného v rámci souhrnného vyjádření pod č. j. 047681/2026/KUSK ze dne 28. 4. 2026.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., požadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 6 územního plánu Olbramovice na životní prostředí (tzv. SEA).

Pořizovatel žádá o změnu tohoto stanoviska na základě upraveného návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice včetně návrhu zadání změny č. 6 ÚP, který respektuje mimo jiné výsledky projednání návrhu zadání:

- **vyřazení věcných změn:** č. 5 (podnět P6), č. 7 (podnět P8), č. 8 (podnět P9), č. 9 (podnět P10), č. 19 (podnět P24), č. 22 (podnět P29), č. 28 (podnět P37), č. 31 (podnět P42), č. 32 (podnět P44), č. 40 (podnět P54);

- **sloučení původních podnětů P7, P14 a P28:** věcná změny č. 6 je nově koncepčně řešena jako jedna společná rozvojová plocha na pozemcích parc. č. 1752/5, 1752/6, 1236/1, 1236/12, 1236/13, 1236/14, 1753/3 a 1240/3 v k. ú. Olbramovice u Votic, bezprostředně navazuje na zastavěné území a stabilizovaný areál společnosti Davocar. Navržené řešení eliminuje vznik samostatných izolovaných zastavitelných ploch

ve volné krajině, zajišťuje návaznost na stávající urbanistickou strukturu sídla a významně omezuje potenciální vlivy na jednotlivé složky životního prostředí;

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

- **věcná změna č. 13 (podnět P15)** byla upravena na základě požadavku obce Olbramovice tak, že bude prověřena možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemcích parc. č. st. 194, 1405/2, 1406/3 v k. ú. Olbramovice z plochy VS – plochy smíšené výrobní a ZS – zeleň soukromá a vyhrazená na plochu umožňující občanské komerční vybavení;

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

- **věcná změna č. 16 (podnět P21)** - plocha ponechána k dalšímu prověření. Do zadání změny ÚP bylo k věcné změně doplněno, že při prověřování změny bude zohledněna poloha lokality v území přírodního parku Džbány – Žebrák, návaznost na stávající zastavěné území a požadavky na ochranu krajinného rázu. Návrh řešení bude prověřen s ohledem na zachování charakteru sídla, ochranu volné krajiny a vhodné začlenění případné zástavby do krajinného prostředí;

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

- **věcná změny č. 4 (Podnět P5)** - bylo upraveno vymezení plochy na část pozemku parc. č. 925 v k. ú. Olbramovice u Votic, bude prověřeno vymezení zastavitelné plochy pro BV – bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD;

- **věcná změna č. 34 (podnět P48)** – bylo upraveno funkční využití (namísto původní plochy VL – výroba a skladování – lehký průmysl) následovně - 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, to s ohledem na zajištění budoucího dopravního řešení území, jeho návaznost na připravovanou přeložku silnice I/18 a související dopravní infrastrukturu;

- **doplnění věcné změny č. 41** - na základě požadavku orgánu ochrany přírody byl do návrhu zadání změny doplněn nový bod, jehož předmětem je 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, včetně 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 toku.

Na základě předložené žádosti **Krajský úřad Středočeského kraje, jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí** (dále jen příslušný úřad) příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) dle ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předložené žádosti o změnu stanoviska uvádí, že upouští od požadavku, resp. **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 6 územního plánu Olbramovice na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění: Na základě výše uvedených skutečností lze konstatovat, že návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Olbramovice za období 2016–2026 včetně návrhu zadání Změny č. 6 Územního plánu Olbramovice byl po projednání s dotčenými orgány významným způsobem upraven a jeho rozsah byl podstatně redukován. Z návrhu zadání byly vypuštěny zejména rozsáhlejší rozvojové záměry představující potenciálně významnější zásahy do území, a to jak na základě vyjádření a stanovisek dotčených orgánů, tak na základě vyhodnocení pořizovatele a požadavků obce. Současně byly další věcné změny upraveny

tak, aby jejich případné prověření bylo podmíněno respektováním požadavků na ochranu krajinného rázu, ochranu přírody, veřejného zdraví, urbanistické struktury sídel a zachování charakteru nezastavěného území.

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

Vzhledem k předloženým podkladům uvedeným výše a posouzení rozsahu navrhovaného rozvoje obce příslušný úřad ustoupil od požadavku na posouzení koncepce. Rozvojové plochy zachovávají charakter sídla, nejsou významného rozsahu a přirozeně rozvíjí strukturu obce, jsou navrženy s ohledem na velikost sídla a na vyvážený demografický vývoj pro nárůst obyvatel. Především byly z návrhu zadání vypuštěny nebo významně redukovány rozvojové záměry s potenciálně významnějšími vlivy na jednotlivé složky životního prostředí, veřejné zdraví a krajinný ráz. Současně byly zbývající návrhy upraveny tak, aby byly prověřovány výhradně v návaznosti na stávající zastavěné území, s důrazem na minimalizaci záborů volné krajiny, respektování limitů využití území a ochranu veřejných zájmů.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení koncepce nebyly identifikovány významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být návrhem zadání koncepce dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že **lze ustoupit od požadavku** na vyhodnocení SEA a koncepci není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí.

Ostatní vyjádření vydaná koordinovaně pod č. j. 047681/2026/KUSK ze dne 28. 4. 2026 zůstávají v platnosti.

Ing. Simona Jandurová

vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství

v z. Ing. Hana Švingrová

vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí