

Praha: 28. 4. 2026
Číslo jednací: 047681/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_047681/2026/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Lucie Tučková/ l. 345
Značka: OŽP/Tuc

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

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

S O U H R N N É V Y J Á D Ě N Í

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

Olbramovice

Obec Olbramovice má platný územní plán z roku 2019, ve znění změn č. 1, 2 a 3 (z r. 2024), pořízení změny č. 4 bylo ukončeno, v současnosti je pořizovaná změna č. 5.

Zpráva o uplatňování územního plánu je zpracována pro období 2016 až 2026.

Řešeným územím je celé území obce Olbramovice v rozsahu celého správního území, tvořené katastrálním územím: Křešice u Olbramovic, Olbramovice u Votic, Tomice u Votic a Zahradnice.

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

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.

Vyhodnocení naplnění jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby ukazuje, že v území se nachází dostatek vymezených zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení, které dosud nejsou využité dle koncepce platné územně plánovací dokumentace obce.

Z vyhodnocení ÚP podle jednotlivých bodů zprávy o uplatňování ÚP vyplynula potřeba pořízení změny.

Předmětem změny č. 6 jsou následující požadavky:

- aktualizace zastavěného území;
- úprava a případné doplnění definice pojmů využívaných v platném územním plánu, tak aby tyto definice nebyly v rozporu se stavebním zákonem a jeho prováděcích právních předpisů.
- uvedení do souladu s nadřazenou ÚPD a Politikou ČR;

- prověřit následující podněty na změnu -

P1 Pozemky parc. č. 948/1 a 948/2 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

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.

P3 Pozemek parc. č. 576/7 v k.ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

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.

P4 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.

P5 Pozemek parc. č. 929/1 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 929/1 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.

P6 Pozemek parc. č. 58/2 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 58/2 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 rozšíření stávajícího RD pro využití jako vícegenerační bydlení či výstavba menšího přízemního montovaného domku.

P7 Pozemky parc. č. 1236/12 a 1240/3 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 1236/12 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.

P8 Pozemek parc. č. 99/2 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 99/2 v k. ú. Tomice u Votic z plochy ZS – zeleň, soukromá a vyhrazená na plochu BV – bydlení v rodinných domech venkovské za účelem stavby RD.

P9 Pozemek parc. č. 1466/59 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního 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.

P10 Část pozemku parc. č. 262/4 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit možnost změny funkčního 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.

P11 Pozemky parc. č. 2110, 166/42 a st. 1/2 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Provéřit 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.

Provéřit 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.

P13 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.

P14 Pozemek parc. č. 1236/13 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 1236/13 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda na plochu která umožní výrobní nebo skladovací haly nebo drobnou řemeslnou výrobu.

P15 Pozemky parc. č. 1406/3 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit 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 BV – bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

P17 Pozemek parc. č. 577/3 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit 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.

P20 Část pozemku parc. č. 97/19 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit 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.

P21 Část pozemku parc. č. 450/1 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit 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.

P22 Části pozemků parc. č. 226/1, 226/10 a 226/11 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice

Prověřit 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.

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na převážné části pozemků parc. č. 226/1, 226/10 a 226/11 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy NP – plochy přírodní krajinné na plochu která umožní výsadbu oploceného ovocného produkčního sadu.

P23 Část pozemku parc. č. 226/13 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice

Prověřit 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.

Prověřit 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 %.

P24 Pozemky parc. č. 372/39 a 372/42 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 372/39 a 372/42 v k. ú. Tomice u Votic 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.

P25 Část pozemku parc. č. 151/1 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit 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.

P28 Pozemek parc. č. 1236/14 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 1236/14 v k. ú. Olbramovice u Votic z plochy NZ – plochy zemědělské – orná půda na plochu, která umožní výrobní nebo skladovací haly nebo drobnou řemeslnou výrobu.

P29 Pozemek parc. č. 385/1 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice

Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemku parc. č. 385/1 v k. ú. Křešice u Olbramovic z plochy ZSn – zeleň. – soukromá a vyhrazená – nezastavěná na plochu BV – bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.

P30 Pozemky parc. č. 390/1 a st. 135 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice

Prověřit 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.
- P32 Pozemek parc. č. 201/ 6 v k. ú. Zahradnice, Obec Olbramovice
Prověřit 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.
- P34 Pozemky parc. č. 935/1, 950 a 939/1 /část/ v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
Prověřit 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.
- P35a Pozemek parc. č. 184/1 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice
Prověřit 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.
- P36 Pozemky parc. č. 873/1, 874, 985/29, 985/17 a 870/1 v k. ú. Olbramovice u Votic
Prověřit 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.
Prověřit 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.
- P37 Část pozemku parc. č. 178 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice
Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na části pozemku parc. č. 178 v k. ú. Tomice u Votic 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.
- P39 Pozemek parc. č. 1490/22 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
Prověřit 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.
- P40 Pozemek parc. č. 2025/6 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
Prověřit 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.
- P42 Pozemek parc. č. 1512/52 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
Prověřit možnost změny funkčního využití v zastavěném území na pozemku parc. č. 1512/52 v k. ú. Olbramovice u Votic ze zastavitelné plochy VS1 – drobná řemeslná výroba a služby na plochu BV – bydlení v rodinných domech venkovské za účelem výstavby RD.
- P44 Pozemky parc. č. 1651/29, 1666/21, 1662/77 a 1719/6 v k. ú. Olbramovice u Votic
Prověřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na pozemcích parc. č. 1651/29, 1666/21, 1666/77 a 1719/6 v k. ú. Olbramovice u Votic 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.
- P47 Pozemek parc. č. 522/21 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice
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.
- P48 Pozemky parc. č. 1214/3 a 535/12 v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice
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 VL – výroba a skladování – lehký průmysl za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem využití území. Pozemky jsou využívány jako skladovací plocha.
- P50 Část pozemku parc. č. 1651/31 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
Prověřit 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.

- P51b Pozemky parc. č. 38/1/část/ a 38/3/část/ v k. ú. Křešice u Olbramovic, obec Olbramovice
 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.
- P52b ozemky 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 (sídelní) 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.
- P52c 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.
- P53 Pozemky parc. č. 97/20 /část/ a 97/29 v k. ú. Olbramovice u Votic, obec Olbramovice
 Provéřit 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.
- P54 Pozemek parc. č. 176/1 v k. ú. Tomice u Votic, obec Olbramovice
 Provéřit možnost změny funkčního využití v nezastavěném území na části pozemku parc. č. 176/1 v k. ú. Tomice u Votic 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.

Podněty P2, P12, P16, P18, P19, P26, P27, P31, P33, P35 b, P38, P41, P43, P45, P46, P49, P51a, P52a, P52d nebyly zařazeny do zadání změny č. 6 ÚP a nebudou dále projednávány.

Pozn. V části zprávy se hovoří o „změně č. 5 ÚP Olbramovice“ a také o „ÚP Sázava“, doporučujeme text před schválením opravit, aby byl jednoznačný.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

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

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

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně ZPF“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF uplatňuje následující připomínky k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice za období 2016-2026 včetně návrhu zadání změny č. 6 územního plánu:

Součástí zprávy je přehledná tabulka vyjadřující míru využití stávajících rozvojových ploch. Z celkových 28,34 ha bylo ve sledovaném období využito pouze 3,10 ha.

A přesto má být obsahem navrhované změny i prověření vymezení mnoha nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě.

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

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

Celkový rozsah zastavitelných ploch, zejména těch pro bydlení, by měl odpovídat reálnému potenciálu rozvoje dané obce.

Stanovisko k návrhu změny č. 6 územního plánu Olbramovice může být uplatněno až po předložení kompletního vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na ZPF v další fázi projednávání.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (Ing. M. Gregor, l. 170)

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **nemá připomínky** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice včetně zadání změny č. 6 ÚP.

V rámci zadání změny č. 6 ÚP Olbramovice nejsou navrženy zábory na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. V rámci kompetencí tedy bez připomínek.

V rámci řešeného území jsou navrženy plochy, které se nachází ve vzdálenosti do 30 m od okraje PUPFL – k vyjádření je tak kompetentní Městský úřad Votice, Odbor životního prostředí, jako orgán státní správy lesů.

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

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

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

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

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

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

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

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

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 6 územního plánu Olbramovice **neuplatňuje připomínky.**

2. Odbor dopravy (Ing. M. Brychtová, l. 488)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy příslušný podle ust. § 40 odst. 1 písm. a), v souladu s ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) k návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 6 územního plánu Olbramovice **požaduje:**

- v grafické části (v koordinačním výkresu) uvést čísla silnic II. a III. třídy a vyznačit jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích, která limitují využití ploch.
- Provéřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, návaznost na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 146/2024 Sb. a vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v řízení o povolení záměru byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a zákona o pozemních komunikacích, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, které bude ve správním řízení posuzovat stavební úřad. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny kapacitní parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.).

Doporučuje:

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

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zprávy o uplatňování územního plánu a návrhu zadání změny č. 6 územního plánu Olbramovice. Podle ust. § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je dána příslušnost správního

orgánu státní památkové péče, jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci, obci s rozšířenou působností.

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

STANOVISKO

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

Olbramovice

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 6 územního plánu Olbramovice na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA)**, po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy ploch a jejich rozsah na okolí, vlivy na obyvatelstvo, ochranu přírody a veřejné zdraví (především vlivy spojené s dopravní a hlukovou zátěží, znečišťováním ovzduší, vlivem na podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území atd.);
- vyhodnotit vlivy spojené s prvky chráněnými dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, klimatické změny a biologickou rozmanitostí;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnotit vlivy navrhovaných požadavků územního rozvoje obce, které mohou významným způsobem změnit stav a kvalitu životního prostředí, je nutné zaměřit se nejen přímo na řešené území, ale i širší dotčené území;
- vyhodnotit dopravní napojení případných nových rozvojových ploch a případné důsledky na stávající dopravní řešení v obci, včetně vlivu dopravního řešení a zejm. hlukové zátěže na stávající i plánovanou zástavbu;
- vyhodnotit stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení případných nových rozvojových ploch;
- vyhodnotit střety změn funkčního využití v návaznosti na jiné využití, případně navrhnout vhodnou regulaci ploch nebo jiné využití aj.;
- vyhodnotit účelnost vymezení nových zastavitelných ploch;
- **plochy pro výrobu a skladování (podněty P7, P14, P28) posoudit variantně umístěním a rozsahem, a to s vazbou na sídlo, infrastrukturu, ochranu zemědělského půdního fondu a další dotčené složky životního prostředí a veřejné zdraví; pro účely vyhodnocení se doporučuje vzít v úvahu i možnost, tedy variantu, neprovedení navrhované změny;**
- vyhodnotit změnu ÚP jako celek, dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;

- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví;
- v příslušné části odůvodnění návrhu změny ÚP bude uvedeno, jak byly do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 stavebního zákona.

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. d) cit. zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 6 územního plánu Olbramovice vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů změny č. 6 územního plánu Olbramovice na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.

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

Odůvodnění: Obsahem předloženého návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Olbramovice je návrh zadání změny č. 6 ÚP. Předmětem změny je aktualizace zastavěného území, prověření souladu s nadřazenou ÚPD a Politikou územního rozvoje ČR, dále úprava definice pojmů v souladu s legislativou.

V rámci změny jsou dále vyhodnoceny podněty na změny využití v území jako nedoporučeny nebo doporučeny k prověření v návrhu změny ÚP. Řada podnětů dále prověřovaných návrhem změny ÚP je nevýznamného rozsahu, zpravidla určených pro bydlení a v přímé návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území obce. Pořizovatel také u řady podnětů uvádí, že jsou nevhodné k vymezení, ale přesto stanovuje jejich prověření v návrhu změny ÚP. S předběžným hodnocením lokalit pořizovatelem se příslušný úřad plně ztotožňuje.

Podněty P7, P14, P24, P28, P44, P44 jsou bez přímé návaznosti na zastavitelné či zastavěné území.

Podněty nevhodné pro rozvoj obytné zástavby z hlediska ochrany veřejného zdraví – P13, P15, P42 jsou v bezprostřední blízkosti železnice, P13 a P15 také ve střetu s funkčním využitím sousedních ploch k plochám VS – smíšené výrobní, tedy z hlediska obytného využití nebo ubytovacích funkcí nevhodné, zejména z důvodu trvalé hlukové a vibrační zátěže, provozní činnosti dráhy a omezených hygienických podmínek a bezpečnostních rizik vyplývajících z provozu železnice.

Podněty vybíhající do volné krajiny nebo s návazností na dosud nevyužité zastavitelné plochy – P9, P10, P21, P32, P37, P54.

Podněty s dotčením zájmy státní správy lesů – P3.

Podněty s dotčenými zájmy ochrany přírody – P6, P8, P29.

Příslušný úřad posoudil podněty k prověření v návrhu změny koncepce, jejich charakter a rozsah, návaznost na zastavěné či zastavitelné území, možné střety s jiným funkčním využitím, s hledem na kapacitu veřejné infrastruktury, požadavky na ochranu nezastavěného území, ochranu složek životního prostředí i veřejného zdraví a shledal celkově rozsah změn jako neúčelný, nepřiměřený přirozenému rozvoji obce, nekoncepční a neopodstatněný, s potenciálními významnými dopady na udržitelný rozvoj území, zejména potenciálními vlivy na krajinný ráz, zabor zemědělského půdního fondu, zvýšení dopravní zátěže a nároků na veřejnou infrastrukturu, kumulativní a synergické vlivy v území.

Příslušný úřad přitom zohlednil předchozí projednávané změny koncepce, které nebyly posouzené, a s ohledem na možnou nekoordinaci zástavby v území, vybíhající do volné krajiny, zabor zemědělského půdního fondu, zvýšení dopravní zátěže a nároků na veřejnou infrastrukturu, kumulativní a synergické vlivy v území. Změna musí prokázat potřebu vymezení nových zastavitelných ploch, přitom obec má v současnosti územním plánem vymezen dostatek zastavitelných ploch pro bydlení, které ještě nebyly vyčerpané.

Dále jsou předmětem podněty, jež mohou v důsledku zakládat rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. Tyto plochy pro výrobu a skladování (podněty P7, P14, P28) požadujeme posoudit variantně umístěním a rozsahem, a to s ohledem na vazbu na sídlo, infrastrukturu, ochranu zemědělského půdního fondu, nároky na infrastrukturu a zvýšení dopravní, hlukové a emisní zátěže na obyvatele a další dotčené složky životního prostředí a veřejné zdraví.

Důvodem požadavku SEA je nepřiměřenost a nekonceptnost výše uvedených požadavků dle předloženého návrhu zadání změny č. 6 územního plánu Olbramovice.

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

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č.j. 049311/2026/KUSK ze dne 21. 4. 2026 vyloučil významný vliv změny ÚP na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

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

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