

Praha: 13. 10. 2026
Číslo jednací: 135479/2026/KUSK
Spisová značka: SZ_135479/2026/KUSK
Vyřizuje: Ing. Lenka Cvopová / I. 788
Značka: OŽP/CL

Městský úřad Vlašim
Odbor výstavby a územního plánování
Jana Masaryka 302
258 01 Vlašim

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

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

k návrhu **zadání** územního plánu

Chmelná

Správní území obce Chmelná obsahuje pouze centrální sídlo. Požadavkem je především zajistit vyvážený rozvoj sídla s ohledem na dostupnou veřejnou technickou (ČOV) a dopravní infrastrukturu (především komunikace místních kategorií). Sídlo je dopravně obsluhováno silnicí třetí třídy. Zbývající část řešeného území zachovat z pohledu ochrany přírody a krajiny, i když převážná část území se využívá jako zemědělská půda s třídou ochrany č. I. Součástí správního území není žádný záměr v nadřazené krajské dokumentaci ZÚR Středočeského kraje a celé řešené území je dle ZÚR považováno za krajinu relativně vyváženou a tomuto by měl odpovídat i návrh rozvoje území obce.

Dále je nutné zajistit soulad s nově vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací či podklady, tj. Politikou územního rozvoje ČR, s Územním rozvojovým plánem ČR a se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací.

V řešeném území bude nutné posoudit motokrosově zázemí v severovýchodní části sídla, požadovanou plochu pro areál farmy v jižní části území či vybudování zázemí pro chovný rybník při východní hranici správního území. V řešeném území budou navrženy možnosti rekreačního potenciálu, a to s ohledem na cílový typ krajiny ze ZÚR.

Celkově se jedná zhruba o nových 111 000 m², z toho cca 36 tisícimetrových pozemků pro stavbu potencionálně staveb rodinných domů. Některé záměry zastavitelných ploch však narušují kompaktnost a celistvost historického uspořádání sídla, což může být v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Většina nových zastavitelných ploch vzniká na třídě ochrany č. 1, což je v rozporu s ochranou ZPF a neorganizovaně vyrůstají do volné krajiny.

Zvážit vymezení zastavitelné plochy v severní části sídla s podmínkou plánovací smlouvy, kdy cílem by bylo vymezení veřejné dopravní a technické infrastruktury a současně veřejných prostranství, již pro realizovanou zástavbu v této části sídla.

Podněty:

č. požadavku	parcela	popis	doporučení	odhadovaný počet RD
1.	64/1, 716	Požadavek na zachování pozemků v zastavitelné ploše.	Vhodné bude posoudit, zda pozemek 716 zahrnout celý.	
2.	730	Požadavek na nové vymezení zastavitelného pozemku, který nenavazuje na zastavěné území či zastavitelnou plochu.	Pozemek nedisponuje dopravní a technickou infrastrukturou. Není vyhovující dostatečná šířka veřejného prostranství pro vybudování dopravní infrastruktury. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	1
3.	756	Požadavek na smíšenou lokalitu pro podnikání a bydlení. Cílem je výstavba rodinného domu, skladu a stájí.	Posoudit v rámci zpracování návrhu zpracovatelem. Lokalita nedisponuje dopravní a technickou infrastrukturou. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	1
4.	212/1, 89, 91	Zachovat pozemky ve stávajícím režimu.	Pozemky jsou v platném územním plánu vedeny jako zastavitelné.	
5.	727, 728, 729, 731, 733, 735, 736, 720	Všechny pozemky jsou navrhovány jako nově zastavitelné.	Nově navrhované pozemky nenavazují na zastavěné území. Pozemky výrazně vybíhají do otevřené krajiny.	8
6.	850, 849 a další	Vymezení ekofarmy se stavebními objekty, sadem a pastvinami.	Přesněji formulovat požadavky s budoucím autorem návrhu nového územního plánu. Redukovat vymezované plochy, aby došlo ke snížení záboru ZPF. Řešit střet ochrany vodního toku a prvků ÚSES.	
7.	737	Pozemek navazující na zastavěné území. Žadatel požaduje z důvodu výstavby RD.	Posoudit, zda je nutné pro výstavbu jednoho RD navrhovat plochu o výměře cca 3 000 m ² .	3
7.	767	Pozemek nenavazující na zastavěné území či zastavitelnou plochu.	Nově navrhovaný pozemek nenavazuje na zastavěné území či zastavitelnou plochu. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	7
8.	90, 747, 746	Pozemky jsou vedeny jako zastavitelné. Žadatel žádá pouze o jejich zachování a narovnání hranic po provedených KPÚ.	Zpracovatel posoudí, zda bude vhodné parc. č. 746 a 747 zahrnout celé do zastavitelného území.	
8.	744, 745	Žadatel žádá o zachování pozemku v plochách výroby a současně o přidání pozemku 745 do stejné plochy rozdílného způsobu využití.	Nově navrhovaný pozemek navazuje na stávající zastavěné území. Zpracovatel návrhu územního plánu může posoudit, v jakém rozsahu bude pozemek začleněn do zastavitelné plochy.	

č. požadavku	parcela	popis	doporučení	odhadovaný počet RD
9.	758	Žadatelka žádá o nové vymezení zastavitelné plochy. Plocha by navazovala na zastavitelnou plochu, ale ta není zcela doposud využita.	Pozemek nenavazuje na zastavěné území a je bez vybudované dopravní a technické infrastruktury.	8
10.	734	Žadatel žádá o nové vymezení zastavitelného pozemku.	Pozemek nenavazuje na zastavěné území a je bez vybudované dopravní a technické infrastruktury. Přes krajskou komunikaci je realizována zástavba v zastavitelné ploše.	1
10.	767, 733, 735	Pozemky korespondují s jinými žadateli o vymezení zastavitelných pozemků.	—	
11.	33	Pozemek je veden již ve stávající zastavitelné ploše.	—	
11.	752	Žadatel žádá o vymezení nové zastavitelné plochy.	Pozemek nenavazuje na zastavitelné plochy ani zastavitelné území. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	4
11.	781	Pozemek nenavazuje na zastavitelné plochy ani zastavitelné území.	Pozemek nenavazuje na zastavitelné plochy ani zastavitelné území. Pozemek výrazně vybíhá do otevřené krajiny.	3
11.	742	Pozemek je již v platném územním plánu veden v zastavitelné ploše určené pro podnikání.	Posoudit konkrétní typ plochy rozdílného způsobu využití a případně upravit dle platných katastrálních hranic.	
12.	743	Pozemek je již v platném územním plánu veden v zastavitelné ploše určené pro podnikání.	—	
13.	873	Žadatel v souvislosti s vlastnictvím rybníka na pozemku 2711/5 v k. ú. Borovnice by chtěl využít pozemek či jeho část k výstavbě zázemí pro vodní plochu.	Zpracovatel zváží vhodné nastavení regulativů, aby mohlo vzniknout vhodné zázemí pro rybářské aktivity v řešené lokalitě např. i na části pozemku.	
14.	331	Pozemek je již vymezen v zastavitelné ploše.	—	

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

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

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

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

I. Orgán ochrany ZPF postrádá vyhodnocení uplatňování stávajícího územního plánu.

II. Podle předloženého zadání má nový územní plán prověřit možnost na vymezení nových zastavitelných ploch na zemědělské půdě I. třídy ochrany, ovšem to nelze bez předchozího vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch (viz Příloha 8 stavebního zákona) a prokázání veřejného zájmu na navrhovaném řešení, a to takového, který by převažoval veřejný zájem na zachování ZPF.

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.*

Podle ustanovení § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF *lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany v územně plánovací dokumentaci určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.*

Na základě návrhu zadání ÚP, dostupných demografických údajů ČSÚ a údajů o obci Chmelná lze dospět k závěru, že požadavek na rozsáhlé vymezování nových zastavitelných ploch není dostatečně odůvodněn skutečným demografickým vývojem ani požadavky ochrany ZPF.

Obec Chmelná měla podle aktuálních statistických údajů přibližně 164 obyvatel (2024). V roce 2011 zde žilo 128 obyvatel, v roce 2021 149 obyvatel a v roce 2024 již 164 obyvatel. Za období 2011-2024 tak obec vzrostla o cca 36 obyvatel, tj. o 28 %. Růst však probíhá z velmi nízkého základu a představuje přírůstek přibližně 2 až 3 obyvatel ročně. Z demografického hlediska tedy nelze hovořit o prudce rozvojové obci s výrazným tlakem na novou bytovou výstavbu. Z tohoto důvodu lze považovat už stávající rozsah ploch pro bydlení jako naddimenzovaný.

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

Stanovisko k návrhu nového územního plánu Chmelná 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

Orgán státní správy lesa (*dále jen „OSSL“*), příslušný podle § 47 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění (*dále jen „lesní zákon“*) kompetentní podle § 48a lesního zákona sděluje následující:

OSSL požaduje dbát maximální ochrany pozemků určených k plnění funkcí lesa tak, aby nedocházelo ke snižování ekologické stability krajiny a v současné době velmi důležité schopnosti lesa zadržovat vodu v krajině jejím zasakováním. Správní orgán upozorňuje na ustanovení § 13 odst. 1 lesního zákona: „*Všecké pozemky určené k plnění funkcí lesa musí být účelně obhospodařovány podle tohoto zákona. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno.*“... a § 14 odst. 1 lesního zákona: „*Projektanti nebo pořizovatelé územně plánovací dokumentace, návrhů na stanovení dobývacích prostorů a zpracovatelé dokumentací staveb jsou povinni dbát zachování*

lesa a řídit se přitom ustanoveními tohoto zákona. Jsou povinni navrhnout a zdůvodnit taková řešení, která jsou z hlediska zachování lesa, ochrany životního prostředí a ostatních celospolečenských zájmů nejvhodnější; přitom jsou povinni provést vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení, navrhnout alternativní řešení, způsob následné rekultivace a uspořádání území po dokončení stavby.“

Na základě toho požaduje správní orgán, aby v dalším stupni zpracování ÚP bylo konkretizováno případné dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa (např. parcelní číslo, výměra) a náležitě zdůvodněny požadavky na změnu funkčního využití území vedoucích k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa zejména umísťováním rekreačních a sportovních staveb tak, jak je výše uvedeno. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa dochází i změnou využití území např. k bytové zástavbě do 30 metrů od pozemků určených k plnění funkcí lesa v tzv. *ochranném pásmu lesa*. Na tomto základě bude správní orgán souhlasit, či nesouhlasit s návrhem územního plánu.

Z výše uvedeného důvodu doporučuje OSSL ve výkresové části ÚP vyznačit tzv. ochranné pásmo lesa a v textové části ÚP v příslušných plochách, které se nachází v tomto pásmu (30 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa) uvést text, který bude upozorňovat investory staveb na nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona s umístěním stavby v tomto ochranném pásmu.

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 k předloženému návrhu zadání územního plánu Chmelná, **sděluje:**

Obycně 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 umísťovaným stacionárním zdrojem znečišťování ovzduší. Účelem je zabránit umísťování 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 vzájemné 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 (dále jen zákon) na základě ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu Chmelná **neuplatňuje připomínky.**

2. Odbor dopravy

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

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

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

- Provéřit proveditelnost navrhované ÚPD zejména ve vztahu k vyhl. č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu, návaznost na závazné ČSN dle příslušných ustanovení vyhl. č. 146/2024 Sb. a vyhlášky č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích tak, aby v řízení o povolení záměru byly dodrženy platné právní předpisy a normové hodnoty platných ČSN, EN a zákona o pozemních komunikacích, vč. prováděcí vyhl. č. 104/1997 Sb., zejména § 11 – podmínky pro vzájemné připojování pozemních komunikací a § 12 – podmínky pro připojování sousedních nemovitostí k silnicím a místním komunikacím, které bude ve správním řízení posuzovat stavební úřad. V rámci připojení nových rozvojových lokalit musí být prověřeny kapacitní parametry stávajících pozemních komunikací, které budou zajišťovat dopravní obslužnost rozvojového území, zahrnující i nákladní dopravu jak pro výrobní, skladové areály, tak pro dopravní obslužnost v rámci výstavby (šířkové uspořádání, oblouky v křižovatkách, únosnost konstrukce a vozovky, dopravní omezení apod.).
- V ochranných pásmech pozemních komunikací nenavrhovat žádné, ani dočasné stavby, vyjma staveb dopravního charakteru (chodníky), popř. staveb, souvisejících s pozemními komunikacemi.

Doporučuje:

- Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení situovaných u silnic nebo u budoucích silnic navrhnout tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. **Upozorňuje,** že v případě prokázání nutnosti zajistit protihlukovou ochranu území navržených pro bytovou zástavbu, nebudou na náklady majetkového správce prováděna žádná protihluková opatření. Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), musí být realizovány 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 zadání územního plánu Chmelná podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) 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 § 89 odst. 3, s použitím § 54 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů toto

STANOVISKO

k návrhu **zadání** územního plánu

Chmelná

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání **požaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Chmelná na životní prostředí (tzv. SEA),** po obsahové stránce podle **bodů II. přílohy č. 4 stavebního zákona.**

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vliv na zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území a prvky chráněné dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, klimatické změny a biologickou rozmanitost;
- vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz;
- vyhodnotit účelnost vymezení nových zastavitelných ploch;
- 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 územní plán jako celek, přičemž je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou vyhodnocené vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- požadavek na zpracování variantního řešení není uplatněn (postačí vyhodnotit aktivní a tzv. nulovou variantu);

- 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 kapitolu 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 územního plánu Chmelná vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.

Odůvodnění: Předmětem návrhu zadání územního plánu Chmelná je zejména vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, případně zachování či úprava stávajících zastavitelných ploch. Dále je požadováno vymezení smíšené plochy pro bydlení a podnikání a vymezení plochy pro ekofarmu. Součástí zadání je rovněž prověření možnosti umístění kompostárny či sběrného dvora. Dále se prověří možnosti umístění mobilních domů či maríngotek ve vhodné ploše rozdílného způsobu využití. Celkově se jedná přibližně o 11 ha nových ploch, z toho potenciálně cca 36 stavebních pozemků pro rodinné domy.

Příslušný úřad se ztotožňuje s doporučeními pořizovatele uvedenými u jednotlivých požadavků na změny v území. Významná část požadavků směřuje k vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení, která nenavazují na zastavěné území ani stávající zastavitelné plochy a vybíhají do volné krajiny. Jedná se například o požadavky č. 2, 3, 7, 9. U některých lokalit současně není vybudována odpovídající dopravní a technická infrastruktura. Obytná zástavba může generovat nové požadavky na území, infrastrukturu, změnu odtokových poměrů aj. složky životního prostředí, tyto je třeba posoudit. Samotný návrh zadání přitom upozorňuje, že některé navrhované zastavitelné plochy narušují kompaktnost a celistvost historického uspořádání sídla. V navazující fázi projednávání změny ÚP také bude nutné prokázat nezbytnost navrhovaných nových záborů ZPF, část ploch se nachází na bonitě I. třídy ochrany ZPF.

Za významný je považován rovněž požadavek č. 6 na vymezení ekofarmy se stavebními objekty, sadem a pastvinami, jejíž rozsah a konkrétní způsob využití nejsou dostatečně specifikovány. Navrhovaná plocha zasahuje do volné krajiny a podle předložených podkladů je třeba řešit možný střet s ochranou vodního toku a prvky ÚSES. Vzhledem k umístění plochy na půdách I. třídy ochrany ZPF a jejímu rozsahu je nutné prověřit její potřebnost, vhodnost umístění a možné vlivy na jednotlivé složky životního prostředí. Požadavek č. 6 může v důsledku zakládat rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

Návrh zadání dále požaduje prověřit možnosti umístění případné kompostárny či sběrného dvora, přičemž v současné fázi není stanoveno jejich konkrétní umístění, rozsah ani kapacita. Případné vymezení ploch pro tato zařízení je proto nutné posoudit zejména ve vztahu k okolnímu funkčnímu využití území, obytné zástavbě, dopravnímu zatížení a možným vlivům na jednotlivé složky životního prostředí. Záměr může v důsledku zakládat rámec pro budoucí povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

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

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 135484/2026/KUSK ze dne 30. 9. 2026 vyloučil významný vliv koncepce 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 č. 8 zákona č. 100/2001 Sb., příslušný úřad dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zpracovala: Ing. L. Cvopová, l. 788

Mgr. Jan Louška
ředitel Krajského úřadu Středočeského kraje

Dokument je podepsán elektronickým podpisem
Podpisující: **Mgr. Jan Louška**
Organizace: Středočeský kraj
Sériové č. cert.: 24447542
Vydavatel cert.: PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas: 14.10.2026 13:53:51
Dřívod:
Misto: