ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

P O Č A P L Y

TEXTOVÁ ČÁST
ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU
S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ
architektura | urbanismus | komplexní služby

duben 2026

Objednatel:

Obec Počaply

Počaply 45, 262 72 Březnice

určený zastupitel: Kateřina Pilecká, starostka

Pořizovatel:

Obecní úřad Počaply

Počaply 45, 262 72 Březnice

zástupce pořizovatele: Ing. Monika Perglerová

Zpracovatel:

KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ

Podolské nábřeží 17/24

147 00 Praha 4

Zodpovědný projektant:

Ing. Petra Halounová, ČKA 03966 (A.2)



Kolektiv zpracovatelů:

Ing. Petra Halounová

Ing. Jan Krátký

Mgr. Alena Smrčková, PhD.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

A. Stručný popis postupu pořízení změny územního plánu 6

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona 7
B.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování 7
B.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona 9

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů 9
C.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu ÚP 9
C.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných během veřejného projednání 16
C.3 Stanovisko nadřízeného orgánu 17

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací 18
D.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje 18
D.2 Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací 19
D.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 19

E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny 20

F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti 22

G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území 22

H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí 23

I. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3 23
a) Vymezení zastavěného území 24
b) Základní koncepce rozvoje území obce 24
c) Urbanistická koncepce 25
d) Koncepce veřejné infrastruktury 28
e) Koncepce uspořádání krajiny 30
f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 34
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci 38
i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv 39
j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech 39

J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení 39

K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch 40

L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení 40

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 42

M.1 Vyhodnocení záborů ZPF 42

M.2 Vyhodnocení záborů PUPFL 44

N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění 44

O. Posouzení souladu územního plánu s jednotným standardem 48

P. Text s vyznačením změn 49

Použité zkratky 76

Příloha 76

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI:

7.	Koordinační výkres	1 : 5 000
8.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
9.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

A. STRUČNÝ POPIS POSTUPU POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Počaply na svém zasedání dne 26. 6. 2025 usnesením č. 285/2025/POC-5 schválilo projednanou Zprávu o uplatňování územního plánu obce Počaply (dále jen „ZOU"), jejíž součástí bylo i zadání a zároveň schválilo pořízení Změny č. 1 územního plánu Počaply s prvky regulačního plánu.

Zadání, které bylo součástí ZOU, bylo zasláno na KÚ Středočeského kraje s žádostí o vydání stanoviska podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 15. 4. 2025 pod čj. 050076/2025/KUSK vydal stanovisko:

Citace hlavního sdělení: „Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen „Krajský úřad"), jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny dle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v účinném znění (dále jen „zákon č. 114/1992 Sb."), sděluje, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (dále jen „EVL") nebo ptačích oblastí (dále jen „PO") stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Do správního obvodu obce Počaply zasahuje část území soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu. Jedná se o EVL Březnice - Oblouček (CZ0213013). Předmětem ochrany EVL je kuňka ohnivá (Bombina bombina). Vzhledem k charakteru koncepce a předmětu ochrany EVL, nelze její negativní ovlivnění očekávat."

Zadání, které bylo součástí ZOU, bylo zasláno na KÚ Středočeského kraje s žádostí o vydání stanoviska podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

Krajský úřad Středočeského kraje, dne 25. 4. 2025 pod čj. 050075/2025/KUSK vydal koordinované stanovisko:

Citace hlavního sdělení: „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 na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předloženému návrhu zadání územního plánu sděluje, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Počaply na životní prostředí (tzv. SEA)."

Po zpracování dokumentace Změny č. 1 územního plánu Počaply a jejím předání zpracovatelem bylo svoláno v souladu s ustanovením § 93 odst. 5 písm. b) a § 94 odst. 1 ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona společné jednání, a to zasláním oznámení dotčeným orgánům, oprávněným investorům a sousedním obcím datovou schránkou. Dokumentace byla vyvěšena na webových stránkách obce a v geoportálu. Oznámení bylo rozesláno 16. 9. 2025 a společné jednání se konalo 15. 10. 2025 v 17:00 na Obecním úřadě Počaply. Lhůta pro zaslání stanovisek a připomínek byla do 30. 10. 2025 včetně.

Veřejné projednání bylo svoláno v souladu s § 93 odst. 5 písm. c) ve spojení s § 111 odst. 5 stavebního zákona na 15. 10. 2025 od 18:00 na Obecním úřadě Počaply. Veřejná vyhláška oznámení veřejného projednání byla vyvěšena na webových stránkách obce a v geoportálu, dokumentace Změny č. 1 územního plánu Počaply byla taktéž zpřístupněna na webových stránkách. Lhůta stanovena pro podání připomínek byla do 30. 10. 2025.

Do stanoveného data bylo doručeno několik stanovisek a připomínek.

Pořizovatel zpracoval v součinnosti určeného zastupitele návrh vyhodnocení připomínek v souladu s § 98 odst. 2 stavebního zákona a bylo rozesláno dne 30. 12. 2025 dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek.

Stanoviska k vyhodnocení připomínek byly souhlasná.

Dále byla zaslána žádost o posouzení Změny č. 1 územního plánu Počaply na KÚ Středočeského kraje, Odbor územního pánování a krajský stavební úřad v souladu s ustanovením § 101 odst. 1 stavebního zákona. KÚ Stř. kraje zaslal své stanovisko pod č.j. 051806/2026/KUSK dne 13. 4. 2026, v kterém konstatoval:

Citace hlavního sdělení: „Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu."

Vyhodnocení připomínek a dokumentace bude předána zastupitelstvu obce ke schválení.

Změna č. 1 územního plánu Počaply se po vydání zastupitelstvem obce oznámí veřejnou vyhláškou, zveřejněnou na úřední desce obce. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení na úřední desce a nelze proti němu podat opravný prostředek.

B. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A S POŽADAVKY TOHOTO ZÁKONA

B.1 Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 1 územního plánu Počaply (dále také změna č. 1 ÚP) je zpracována v souladu s cíli územního plánování dle § 38 stavebního zákona.

Návrh změny č. 1 ÚP nemění koncepci rozvoje území obce, pouze ji zpřesňuje a doplňuje s ohledem na komplexní řešení funkčního využití, plošného a prostorového uspořádání území s cílem dále vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území.

Návrh vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj území s ohledem na potenciál rozvoje území. Vymezení nepřiměřeného rozsahu zastavitelných ploch v ÚP, zejména na kvalitních zemědělských půdách a možnost vymezení nových zastavitelných ploch, které odpovídají aktuálním potřebám na rozvoj území obce, bylo řešeno návrhem redukce zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.

Změna č. 1 doplňuje podmínky plošného a prostorového uspořádání území pro zvýšení kvality života obyvatel a zajištění funkčního a harmonického prostředí.

Navržený územní rozvoj respektuje limity využití území, chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. Změna č. 1 je navržena s ohledem na ochranu nezastavěného území, podporuje hospodárné využívání zastavěného území pro přestavbu částečně využívaného dvora Lhotka. S ohledem na možnosti rozvoje území jsou vymezeny pouze tři nové zastavitelné plochy pro dílčí rozvoj bydlení, občanského vybavení a zemědělské výroby v návaznosti na zastavěné území, které dotváří strukturu zástavby v přímé návaznosti na stávající dopravní infrastrukturu. Jejich vymezení je kompenzováno redukcí návrhových ploch vymezených v platném ÚP.

Návrh je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů na ochranu veřejných zájmů v území.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s úkoly územního plánování dle § 39 stavebního zákona.

Návrh vychází z posouzení stavu území a jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot.

Změna č. 1 vychází z podmínek v území při respektování hodnot území. Návrh je vymezen v souladu se stanovenou urbanistickou koncepcí, s ohledem na ochranu volné krajiny, nezhoršuje prostupnost území.

Při návrhu byly prověřeny a posouzeny požadavky na změny ve využívání území a uplatněny požadavky dotčených orgánů.

Změna č. 1 doplňuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání území s cílem zachovat a vhodně rozvíjet hodnotný sídelní a krajinný ráz území.

Návrh vytváří podmínky pro hospodárné využití zastavěného území, vymezuje návrhovou plochu pro přestavbu dvora Lhotka.

Změna č. 1 vymezuje zastavitelnou plochu pro rozvoj zemědělské výroby.

Návrh podporuje rozvoj kvalitního bydlení s ohledem na velikost a význam obce v rámci sídelní struktury.

Návrh stanovuje podmínky pro provedení změn v území, umisťování a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

U nově vymezených zastavitelných ploch nebylo, vzhledem k malému rozsahu záměrů, účelné stanovení pořadí provádění změn v území (etapizaci).

Návrh přiměřeně svému účelu a měřítku zpracování bere v potaz vlastnické vztahy, usiluje o koordinaci soukromých a veřejných zájmů a upřednostňuje komplexní řešení před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.

Změna č. 1 vymezuje nové veřejně prospěšné stavby a opatření v nezbytném rozsahu zejména pro zajištění prostupnosti krajiny, rozvoj technické infrastruktury a snižování nebezpečí v území. Veřejně prospěšná opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability jsou upravena v souladu s aktualizací vymezení prvků ÚSES a vymezena pouze v nezbytném rozsahu pro návrhové prvky ÚSES (k založení).

Návrh opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků vychází z komplexních pozemkových úprav.

Nové požadavky na adaptaci sídel vyplývající ze změny klimatu nebyly uplatněny. V krajině jsou navržena opatření, která vychází z komplexních pozemkových úprav a Plánu ÚSES a vytváří podmínky pro zvyšování retenční schopnosti území v reakci na problémy sucha, jako přírodě blízká adaptační opatření na změny klimatu.

Záměry jsou vymezeny s ohledem na hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů, maximálně využívají stávající dopravní infrastrukturu.

Podmínky pro zajištění civilní ochrany se nemění. Limity využití území pro zajištění obrany a bezpečnosti státu jsou respektovány.

Návrh nevytváří územní podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn.

Asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území nejsou navrženy.

Regulace rozsahu ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů není stanovena.

Záměry s významnými negativními vlivy na území nejsou vymezeny.

B.2 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona

Návrh změny č. 1 ÚP je zpracován v souladu s požadavky nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a v souladu s požadavky jeho prováděcích právních předpisů, zejména vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu se zvláštními právními předpisy, zejména se zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád, se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, se zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, se zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a jeho prováděcích vyhlášek, se zákonem č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon), se zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), se zákonem č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, se zákonem č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů a vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, se zákonem č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, se zákonem č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, se zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR.

C.1 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání o návrhu ÚP

Stanoviska, která jsou v souladu s návrhem:

Ministerstvo vnitra ČR, Nad Štolou 936/3, 170 34 Praha 7, čj. MV-59784-8/OSM-2025 ze dne 24. 9. 2025

Citace: „Ministerstvo vnitra ČR je dotčeným orgánem ve smyslu § 36 odst. 1 a § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.
V návaznosti na projednávanou územně plánovací dokumentaci Vám sdělujeme, že k návrhu změny č. 1 Územního plánu Počaply neuplatňujeme žádné námitky ani připomínky.“

Ministerstvo životního prostředí ČR, odbor výkonu státní správy I, Praha, Vršovická 1442/65, 100 10 Praha 10, čj. MZP/2025/210/3504 ze dne 24. 10. 2025

Citace: „Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., zákon o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění, a § 13 odst. 1 a 2 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění,
sdělujeme:
V území obce Počaply se nevyskytují limity ve smyslu výše uvedených předpisů.
Z tohoto důvodu nemáme proti návrhu změny č. 1 územního plánu obce Počaply žádné námitky.“

Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského, Kozí 4, P. O. BOX 10, 110 01 Praha 1, čj. SBS 47755/2025/OBÚ-02/1 ze dne 17. 9. 2025

Citace: „Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského (dále jen „OBÚ"), jako dotčený orgán dle ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále „horní zákon"), ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 17.09.2025 oznámení o společném jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply ze dne 16.09.2025 v souladu s ustanovením § 93, § 94 a § 111 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon") a vydává v souladu s ustanovením § 2 odst.1 stavebního zákona:
Souhlasné stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply dle § 94 stavebního zákona."

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1, čj. MPO 99958/2025 ze dne 18. 9. 2025

Citace: „Z hlediska působnosti Ministerstva průmyslu a obchodu ve věci využívání nerostného bohatství a ve smyslu ustanovení § 15 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů uplatňujeme k výše uvedené územně plánovací dokumentaci podle ustanovení § 54 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), ve spojení s § 94 odst.3 stavebního zákona, následující stanovisko.
S návrhem Změny č. 1 výše uvedeného územního plánu souhlasíme."

Stanoviska, v kterých jsou uplatněny požadavky:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2, čj. KHSSC 74604/2025 ze dne 27. 10. 2025

Citace: „Na základě oznámení Obce Počaply, Počaply 45, 262 72 Březnice, o konání společného jednání o návrhu změny 1 ÚP obce, doručeného dne 17.09.2025 pod čj. KHSSC 63712/2025 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258"), místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258 předložený návrh změny č. 1 ÚP obce Počaply pro společné jednání, v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst.1 a § 77 odst.2 zákona a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon"), toto stanovisko:
S projednávaným návrhem změny č. 1 ÚP Počaply pro společné jednání se souhlasí za splnění následující podmínky stanovené v souladu s § 77 odst1. zákona:
Využitelnost navržené lokality Z.16 pro obytnou zástavbu je podmíněna splněním limitů hluku ze stávající plochy výroby VD na navržené bydlení."

Vyhodnocení: Do textové části návrhu Změny č. 1 ÚP Počaply bude podmínka splnění limitů hluku v lokalitě Z.16 zapracována.

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Příbram, Žežická 498, 261 23 Příbram, čj. KRPS-245840-2/ČJ-2025-011106 ze dne 23. 9. 2025

Citace: „Policie ČR, Územní odbor Příbram, Dopravní inspektorát na základě předložené žádosti s přílohou a provedeného místního šetření, jakožto dotčený orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích vydávající stanovisko ve smyslu ustanovení § 1 zák. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích nemá námitek k návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply.
K plánu změny č. 1 územního plánu Počaply nemáme námitek za splnění níže uvedených podmínek:
Při projektování nových komunikací určené k dopravní obsluze nových lokalit určených k zástavbě RD požadujeme dodržení minimální šíře veřejného prostranství (tj. šíře mezi oploceními) dle vyhl. č. 501/2006 Sb., tedy plánování parcelace tak, aby tato podmínka byla splněna. Dále požadujeme předložení příslušné projektové dokumentace zpracované a opatřené autorizačním razítkem autorizovaného inženýra pro navrhování dopravních staveb k vydání stanoviska dle § 16 odst. 1 zák. 13/1997 Sb.
Z hlediska jednotlivých sjezdů na pozemky požadujeme předložení rozhledových poměrů (rozhledových trojúhelníků) zpracovaných a opatřených razítkem autorizovaného inženýra pro navrhování dopravních staveb k vydání závazného stanoviska dle § 10 odst. 5 zák. č. 13/1997 Sb. Upozorňujeme, že je nutno zohlednit odstup oplocení od komunikace z důvodu bezpečného výjezdu na komunikaci (aby oplocení nebránilo v bezpečném a požadovaném rozhledu).
DI Příbram jakožto dotčený orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích požaduje, aby byly v rámci parcelace a budoucích staveb komunikací a jejich napojení na stávající dopravní infrastrukturu, dodrženy všechny příslušné normy, Vyhlášky, rozhledové poměry aj. Dále požadujeme, aby byl zohledněn nárůst intenzity dopravy na stávající dopravní infrastrukturu, aby se nově zamýšlené stavby komunikací nepřipojovaly na stávající komunikace, které nejsou šířkově vyhovující a nárůst intenzity dopravy by pak z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu nebyl vhodný. V rámci projektování nových komunikací je nutné se zabývat hledáním takového řešení, aby byla intenzita dopravy v souvislosti s navrhovanými komunikacemi a jejími připojeními na stávající komunikace z hlediska bezpečnosti a plynulosti vyhovující.
PČR DI Příbram si vyhrazuje toto stanovisko doplnit nebo činit návrhy a opatření v zájmu zajištění bezpečnosti a plynulosti provozu na komunikacích.“

Vyhodnocení: Uvedené podmínky se vztahují až k navazujícím správním řízením, která budou řešit konkrétní projekty – například povolení parcelace či jednotlivých staveb. Změna č. 1 ÚP Počaply tyto specifické záměry neřeší.

Ministerstvo obrany ČR, Sekce majetková Ministerstva obrany, Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Tychonova 1, 160 01 Praha 6, čj. MO 897997/2025-1322 ze dne 9. 10. 2025

Citace: „Odbor ochrany územních zájmů a státního odborného dozoru, Sekce majetková Ministerstva obrany, v souladu se zmocněním v § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), ve smyslu zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“), a v souladu s Rozkazem ministryně obrany č. 27/2024, vydává ve smyslu § 94 odst. 3 stavebního zákona stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů Ministerstva obrany do návrhu územně plánovací dokumentace.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:
- LK TRA - Vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 36 odst. 1

v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany".

Na celém správním úze mí je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119)
Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní úze mí je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb"

Vyhodnocení: Výše uvedené podmínky byly již v návrhu textové i grafické části zapracovány (přesně dle stanoviska ke zprávě o uplatňování) a budou nadále respektovány.

Městský úřad Příbram, Odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 19 Příbram, čj. MeUPB 142142/2025/OŽP/Dre ze dne 9. 10. 2025

Stanovisko vodoprávního úřadu (dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění)

Citace: „Vodoprávní úřad upozorňuje, že komunikace Z.21 je plánovaná v ochranném pásmu vodního zdroje. Je třeba respektovat podmínky ohledně činnosti v tomto ochranném pásmu. Jinak bez připomínek."

Stanovisko orgánu ochrany přírody (z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění)

Citace: „S předloženým návrhem změny územního plánu souhlasíme."

Stanovisko orgánu státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, v platném znění)

Citace: „S předloženým návrhem změny územního plánu souhlasíme a nemáme k němu připomínky."

Vyhodnocení: Podmínky ohledně činnosti v ochranném pásmu pro komunikaci Z.21 budou respektovány.

Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, čj. 128686/2025/KUSK ze dne 17. 10. 2025

Odbor životního prostředí a zemědělství

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

stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Obsahem úpravy koncepce je zejména vymezení nových zastavitelných ploch Z.16–Z.26 a ploch změn v krajině K.25–K.29.
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. z) č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) sděluje, že z hlediska zvláště chráněných území (přírodní rezervace, přírodní památky a jejich ochranná pásma), z hlediska zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů a z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability (ÚSES) má k předkládané koncepci následující připomínky:
Z hlediska zvláště chráněných území Krajský úřad upozorňuje na chybný zákres ochranného pásma přírodní památky Březnice-Oblouček (dále také PP) ve výkresové části koncepce. Doporučujeme provést opravu zákresu v rámci prováděné změny. Ochranné pásmo PP je vyhlášeno na konkrétních plochách zřizovacím předpisem (nařízení Středočeského kraje č. 23/2013 Sb.), mapový podklad je k dispozici mj. online v mapovém portálu Středočeského kraje na adrese https://gis.krstredocesky.cz/js/ozp_opk.
Krajský úřad požaduje zapracovat do koncepce nutnost získání předchozího souhlasu orgánu ochrany přírody k povolování nebo provádění staveb, změně způsobu využití pozemků, terénním úpravám, změnám vodního režimu pozemků nebo k nakládání s vodami, k použití chemických prostředků a ke změnám druhu pozemku v ochranném pásmu zvláště chráněného území, podle ust. § 37 odst. 2 zákona. Z textu koncepce by mělo být zřejmé, že např. i drobné stavby ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb., nově umožňované podmínkami využití ploch ve volné krajině a nepodléhající řízení na úseku stavebním, podléhají výše uvedenému souhlasu orgánu ochrany přírody.
Obdobně by měla z koncepce vyplývat také nutnost získání předchozího souhlasu orgánu ochrany přírody v přírodní památce k činnostem vymezeným zřizovacím předpisem ve vazbě na ust. § 44 odst. 4 zákona.
Krajský úřad požaduje, aby z koncepce závazně vyplývalo nezpevněné provedení komunikace umožňované plochou Z.21. Tato komunikace zasahuje do PP Březnice-Oblouček a jejího ochranného pásma,

její případná stavba podléhá výše uvedeným souhlasům orgánu ochrany přírody. Předmětem ochrany PP je společenstvo obojživelníků vázaných na vodní plochy, kteří zároveň využívají jejich okolí jako biotop v terestrické fázi života. Mortalita na komunikacích je jedním z hlavních ohrožení obojživelníků jak obecně, tak i konkrétně v případě PP. Zájmem ochrany přírody v daném případě je tedy takové provedení komunikace, aby byl provoz na ní minimalizován na lokální zemědělskou, příp. bezmotorovou dopravu a jeho rychlost omezena stavebním provedením. Nezpevněné provedení je zároveň nutné z hlediska udržení lokálního vodního režimu, který podmiňuje existenci fenoménů chráněných PP.
Krajský úřad požaduje, aby z koncepce závazně vyplývalo nezpevněné provedení komunikace umožňované plochou Z.20. Tato komunikace je umisťována do prvku ÚSES v gesci Krajského úřadu, regionálního biocentra RC877 – Počapelský rybník. Z podmínek ochrany ÚSES vyplývá mj. minimalizace nárůstu zpevněných ploch. Výstavba zpevněné komunikace v ploše Z.20 by měla za důsledek nežádoucí fragmentaci a negativně by ovlivnila ekologicko-stabilizační funkci prvku ÚSES. S ohledem na tyto negativní vlivy a deklarovanou funkci účelové komunikace, s níž nezpevněné provedení není v rozporu, Krajský úřad požaduje její nezpevněné provedení.
Krajský úřad jako orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a odst. 4 písm. o) zákona sděluje, že v souladu s ust. § 45i zákona již byl vyloučen 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 gesci Krajského úřadu, stanoviskem orgánu ochrany přírody pod č.j. 050076/2025/KUSK ze dne 15. 4. 2025 a toto stanovisko zůstává nadále v platnosti.
Odůvodnění: V řešeném území se nachází zvláště chráněné území v gesci Krajského úřadu, přírodní památka Březnice-Oblouček, Krajský úřad požaduje zohlednění jeho ochrany v řešené koncepci. Krajský úřad požaduje respektování ochrany prvků ÚSES při vymezování zastavitelných ploch. Na základě údajů Nálezové databáze ochrany přírody Agentury ochrany přírody a krajiny ČR Krajský úřad nemá informace o konfliktu koncepce se zákonem stanovenými podmínkami ochrany zvláště chráněných druhů.
Změny koncepce oproti předchozí fázi projednávání nejsou, vzhledem k jejich umístění a malému rozsahu, významné z hlediska vlivu koncepce na lokality soustavy Natura 2000 v gesci Krajského úřadu.

<u>Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů</u>

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 změny č. 1 územního plánu Počaply ze srpna 2025 následující stanovisko:
I. Souhlasí s vymezením nových zastavitelných ploch a jedné plochy změny v krajině:

označení	rozsah záboru ZPF	třída ochrany	způsob využití
Z.16	0,46 ha	III.	BI – bydlení individuální
Z.17	0,27 ha	III.	OS – občanské vybavení sport, DS
Z.25	0,09 ha	III.	DS – doprava silniční
Z.26	0,41 ha	III.	VZ – výroba zemědělská a lesnická
K.05	0,33 ha	III.	MU – mokřad, krajinná zeleň

při současné redukci zastavitelných ploch Z.01 (BV) a Z.02 (veřejná zeleň) o 2,81 a 2,30 ha.
Správní orgán zohlednil odůvodnění navrhovaného řešení: jedná se o relativně malý zábor ZPF pro

realizaci konkrétních záměrů, který byl kompenzován zmenšením jiných, dosud nevyužitých zastavitelných ploch na ZPF. Výsledná podoba dané územně plánovací dokumentace je z hlediska ochrany ZPF příznivější než předchozí verze.

II. Souhlasí s tím, aby byly „fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených ve Všeobecných podmínkách" uvedeny v podmíněně přípustném využití ploch zemědělských – AU, AL a ploch smíšených krajinných – MU, a to výlučně při zachování provazby na text „Všeobecných podmínek". V případě, že by došlo ke změně „Všeobecných podmínek", bude nutné přehodnotit i regulativy výše uvedených funkčních ploch.
Fotovoltaické elektrárny představují nezemědělskou činnost, a proto by měly být přednostně umisťovány na nezemědělskou půdu (ideálně do průmyslových oblastí, brownfieldů apod.).

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:
dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, 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, 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, nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply připomínky, neboť není příslušný nebo nejsou dotčeny zájmy jednotlivých složkových zákonů."

Odbor dopravy

Citace: „Krajský úřad, Odbor dopravy, jakožto příslušný správní orgán k uplatnění stanoviska k zásadám územního rozvoje, územnímu plánu, regulačnímu plánu a územnímu opatření o stavební uzávěře z hlediska řešení silnic II. a III. třídy dle ust. § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění, po prostudování návrhu zprávy sděluje, že neuplatňuje žádné připomínky k předmětné věci s ohledem na zájmy, které dle zákona o pozemních komunikacích hájí."

Odbor kultury a památkové péče

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče není příslušný k uplatnění požadavků k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply. 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."

Vyhodnocení: Zpracovatel prověřil zákres ochranného pásma přírodní památky Březnice-Oblouček a konstatuje, že již v návrhu byl zobrazen bezchybně, zcela v souladu s vymezením Krajského úřadu Středočeského kraje. Zároveň bude do textové části zapracována podmínka získání předchozího souhlasu pro pozemky v ochranném pásmu zvláště chráněného území a v přírodní památce.

Do podmínek využití území bude doplněna podmínka nezpevněné provedení komunikace u plochy Z.20 a Z.21.

C.2 Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných během veřejného projednání

Městský úřad Příbram, Odbor životního prostředí, Tyršova 108, 261 19 Příbram, čj. MeUPB 11533/2026/OŽP/Dre ze dne 27. 1. 2026

Stanovisko vodoprávního úřadu (dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, v platném znění)

Citace: „Vodoprávní úřad upozorňuje, že komunikace Z.21 je plánovaná v ochranném pásmu vodního zdroje. Je třeba respektovat podmínky ohledně činnosti v tomto ochranném pásmu. Jinak nemá k návrhu vyhodnocení připomínek připomínky."

Stanovisko orgánu ochrany přírody (z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění)

Citace: „K návrhu vyhodnocení připomínek nemáme připomínky."

Stanovisko orgánu státní správy lesů (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, v platném znění)

Citace: „K návrhu vyhodnocování připomínek nemáme připomínky."

Vyhodnocení: Stanovisko ohledně komunikace Z.21 bylo vypořádáno výše. Nyní byl dotčený orgán obeslán pouze k vyhodnocení připomínek a tam konstatoval, že nemá připomínky.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, Dittrichova 329/17, 120 00 Praha 2, čj. KHSSC 04543/2026 ze dne 22. 1. 2026

Citace: „Na základě výzvy Obce Počaply, Počaply 45, 262 72 Březnice, doručené dne 30.12.2025 pod čj. KHSSC 89586/2025 posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) jako dotčený správní úřad věcně příslušný podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 258"), místně příslušný dle § 11 odst. 1 písm. b) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), a věcně příslušný podle ust. § 10 správního řádu a podle § 82 odst. 2 písm. i) a j) zákona č. 258 předložený návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP obce Počaply v rozsahu právní úpravy provedené § 30 odst.1 a § 77 odst.2 zákona a vydává v souladu s ustanovením § 54 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů („stavební zákon"), toto stanovisko:
S vyhodnocením návrhu připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 ÚP obce Počaply se souhlasí."

Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, Územní odbor Příbram, Žežická 498, 261 23 Příbram, čj. KRPS-245840-4/ČJ-2025-011106 ze dne 30. 12. 2025

Citace: „Policie ČR, Územní odbor Příbram, Dopravní inspektorát na základě předložené žádosti o vyjádření se k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply, jakožto dotčený orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích ve smyslu ustanovení § 1 zák. č. 12/1997 Sb., o bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích uvádí následující.
Předmětem připomínek k návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply nejsou záležitosti ve vztahu k

bezpečnosti a plynulosti provozu. K jejich vypořádání jako orgán státní správy ve věcech bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích nejsme kompetentní se vyjádřit.
Policie ČR, Územní odbor Příbram, Dopravní inspektorát se vyjadřoval k návrhu změny č. 1 územního plánu Počaply dne 23.09.2025 stanoviskem ve kterém uvedl podmínky za kterých nemá k územnímu plánu námitek.“

C.3 Stanovisko nadřízeného orgánu

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor územního plánování a krajský stavební úřad, Zborovská 11, 150 00 Praha 5, čj. 051806/2026/KUSK ze dne 13. 4. 2026

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, jako nadřízený orgán územního plánování pro obce (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 19 odst. 1 písm. c) a § 23 odst. 1 a odst. 2 písm. h) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu Změny č. 1 Územního plánu Počaply (dále jen „návrh změny územního plánu“), podle § 101 odst. 1 stavebního zákona, kterou dne 11. 3. 2026 podal Obecní úřad Počaply prostřednictvím fyzické osoby splňující kvalifikační předpoklady Ing. Moniky Perglerové (dále jen „pořizovatel“). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval atelier KRÁTKÝ-HALOUNOVÁ, zodpovědný projektant Ing. Petra Halounová, autorizovaná architektka, číslo autorizace u České komory architektů 03966, která je oprávněnou osobou dle ustanovení § 155 a § 156 odst. 1 stavebního zákona.
Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 101 odst. 2 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s nadřazenou územně plánovací dokumentací a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o změně územního plánu. Krajský úřad upozorňuje, že ode dne 1. 10. 2025 je účinné úplné znění Politiky územního rozvoje ČR, tj. včetně Změny č. 8. Toto je nutné v návrhu změny územního plánu uvést a zohlednit.
Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny územního plánu, a to i s ohledem na zákon č. 223/2025 Sb., kterým se změnil stavební zákon (tzv. bypass) a upravuje použití informačních systémů stavební správy v přechodném období (do 30. 6. 2026) prostřednictvím ustanovení § 334b odst. 3 stavebního zákona a v souladu s metodickým sdělením odboru územního plánování Ministerstva pro místní rozvoj č. j. MMR-8699/2025-81 ze dne 28. 2. 2025 (zveřejněno v národním geoportálu územního plánování), které popisuje úkony a časové souvislosti úkonů obce a pořizovatele při vydání a nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace v době platnosti přechodného období podle § 334b stavebního zákona:

- Pořizovatel po vydání územně plánovací dokumentace zajistí její vložení do národního geoportálu územního plánování dle § 105 odst. 1 stavebního zákona;
- Pořizovatel po vydání změny územně plánovací dokumentace zajistí zpracování úplného znění a změnu územně plánovací dokumentace i její úplné znění vloží do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 2 stavebního zákona;
- Územně plánovací dokumentace se opatří záznamem o účinnosti, který obsahuje označení orgánu, který územně plánovací dokumentaci vydal, datum nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace, jméno, příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a otisk úředního razítka dle § 105 odst. 3 stavebního zákona;
- Součástí odůvodnění územně plánovací dokumentace má být doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad datové části územně plánovací dokumentace s jednotným standardem

dle ustanovení § 10 odst. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu;

- Ustanovení § 108 odst. 3 stavebního zákona o povinnosti oznámit uložení změny územně plánovací dokumentace, úplného znění územně plánovací dokumentace po této změně a její adresy v národním geoportálu územního plánování prostřednictvím veřejné vyhlášky, kdy dnem jejího doručení tato nabývá účinnosti se do 30. 6. 2026 nepoužije (dle § 334b odst. 3 stavebního zákona);
- V přechodném období je podle § 334b odst. 6 stavebního zákona povinnost vložení územně plánovací dokumentace do národního geoportálu územního plánování dle § 108 odst. 3 stavebního zákona splněna, pokud pořizovatel územně plánovací dokumentaci a její úplné znění zveřejní způsobem umožňujícím dálkový přístup s uvedením data uveřejnění. To může být již splněno při zveřejnění územně plánovací dokumentace po vydání, pořizovatel však musí zajistit, aby byla dokumentace zveřejněna i po sejmutí veřejné vyhlášky z úřední desky obce, např. na stránkách obce / pořizovatele / národního geoportálu územního plánování, apod.). Další povinností pořizovatele je zaslat adresu zveřejnění nadřízenému orgánu a opatřit územně plánovací dokumentaci a úplné znění záznamem o účinnosti;
- Pořizovatel z důvodu nepoužití ustanovení § 105 odst. 2 a § 108 odst. 3 stavebního zákona územně plánovací dokumentaci, resp. její změnu neoznamuje veřejnou vyhláškou. Nabytí účinnosti územně plánovací dokumentace jako opatření obecné povahy je nutné stanovit podle obecné úpravy ve správním řádu. Účinnost územně plánovací dokumentace nebo její změny nastává 15. dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky obce (podle § 173 odst. 1 správního řádu, jelikož speciální úprava v § 105 odst. 2, resp. § 108 odst. 3 stavebního zákona se nepoužije). Zveřejnění způsobem umožňující dálkový přístup územně plánovací dokumentace, její změny ani úplného znění pořizovatelem nemá v přechodném období vliv na její účinnost.

Zároveň upozorňujeme na přechodné ustanovení čl. II zákona č. 437/2024 Sb., dle kterého právní účinky úkonů, které v řízení nebo v jiném postupu vedeném podle dosavadních právních předpisů nastaly od 1. 7. 2024 do dne nabytí účinnosti tohoto zákona, nejsou dotčeny, pokud byly učiněny v souladu s dosavadními právními předpisy nebo § 334b stavebního zákona.“

D. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D.1 Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9 a 8 (dále také PÚR ČR), které je závazné od 1. 10. 2025.

Návrh respektuje celostátní priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (14), (14a), (15), (16), (19), (20), (20a), (22), (25), (31). Správní území obce Počaply není zařazeno do rozvojové oblasti ani rozvojové osy.

Dle PÚR ČR je řešené území zařazeno do SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Naplnění úkolů pro územní plánování na vytvoření pestré a členité krajiny, přirozeného vodního režimu a zvyšování retenčních vlastností území vymezením ploch krajinné zeleně, trvalých travních porostů, cestní sítě s doprovodnou zelení, ploch sídelní zeleně, stanovení intenzity využití stavebních pozemků či řešení vodohospodářské infrastruktury je obsaženo již v platném ÚP Počaply. Změna č. 1 ÚP zpřesňuje vymezení prvků ÚSES a doplňuje opatření v krajině, která vychází z komplexních pozemkových úprav.

Řešené území je dále zařazeno do SOB10 Specifické oblasti, 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 SOB11 Specifické oblasti, 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. Změna č. 1 ÚP stanovuje podmínky pro umisťování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

V PÚR ČR jsou vymezeny záměry E27. Jednoduchá vedení 400 kV v úsecích Přeštice – Milín, Milín – Chodov, Milín – Sokolnice, a dále dvojité vedení v úseku Milín – elektrárna Orlík a související rozšíření elektrických stanic Milín, Přeštice, Chodov a Sokolnice pro zabezpečení výkonů zdrojů připojených do přenosové soustavy a zvýšení spolehlivosti přenosu, a to i v souvislosti s plánovaným postupným útlumem sítě 220 kV. Záměr není zatím promítnut do ZÚR Středočeského kraje, ale na základě vyjádření oprávněného investora ke zprávě o uplatňování ÚP Počaply byl koridor pro přestavbu vedení 200 kV na vedení 400 kV (CNU.E27) v ÚP vymezen.

Změna č. 8 PÚR ČR, která nabyla účinnosti po veřejném projednání změny č. 1 ÚP Počaply, zpřesňuje celostátní priority územního plánování pro udržitelný rozvoj území, zpřesňuje úkoly pro územní plánování stanovené pro specifické oblasti SOB9, SOB10 a SOB11. Ostatní úpravy se nedotýkají území obce Počaply. Dle této změny bylo doplněno odůvodnění změny č. 1 ÚP. Ze změny č. 8 PÚR ČR nevyplývá potřeba úpravy návrhu územního plánu Počaply.

D.2 Vyhodnocení souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací

Územní rozvojový plán (ÚRP) byl schválen usnesením Vlády České republiky č. 581 ze dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Na území obce Počaply nejsou vymezeny plochy, koridory ani nadregionální územní systém ekologické stability.

Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s požadavky Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, po vydání Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16 (dále také ZÚR SK), které nabylo účinnosti dne 26. 6. 2025.

Návrh respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území, zejména články (01), (06) a), b), c), (07) b), c), d), f), h). Správní území obce Počaply není zařazeno do rozvojové oblasti, rozvojové osy ani specifické oblasti. Změna č. 1 ÚP zpřesňuje vymezení prvků ÚSES regionálního významu RC877, RK260, RK261 a lokalitu pro akumulaci povrchových vod, územní rezervu W608 pro vodní nádrž Myslín na řece Skalici. Návrh respektuje stanovené podmínky koncepce ochrany a rozvoje hodnot kraje, obecné zásady péče o krajinu a zásady pro krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H16).

D.3 Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Správní území obce Počaply sousedí na území Středočeského kraje s územím města Březnice, obcí Drahenice a Nestrašovice, na území Jihočeského kraje s územím města Mirovice a obce Myslín.

V souladu s PÚR ČR je vymezen koridor CNU.E27 pro přestavbu vedení 220 kV na 400 kV. Teprve nedávno byla splněna podmínka prověření účelnosti a reálnosti záměru, proto nebyl záměr dosud promítnut do územních plánů sousedních obcí.

V souladu se ZÚR SK je vymezena lokalita pro akumulaci povrchových vod jako územní rezerva pro vodní nádrž Myslín R.W608. Návaznost je zajištěna na území města Mirovice a obce Nestaršovice.

V souladu se ZÚR SK, Plánem ÚSES pro ORP Příbram (2022, Ageris, s.r.o.), komplexními pozemkovými úpravami a platným ÚP bylo zpřesněno vymezení prvků ÚSES. Návaznost prvků ÚSES je zajištěna na území obcí Březnice, Nestrašovice, Mirovice, Drahenice. Pouze v západní části řešeného území není zajištěna návaznost lokálního biokoridoru LBK.05 vymezeného dle Plánu ÚSES na území města Březnice.

Z komplexních pozemkových úprav vychází vymezení zastavitelných ploch Z.18 – Z.24 pro rekonstrukci účelových komunikací a pro umístění nových účelových komunikací. Plocha Z.18 navazuje na stávající polní cestu na území obce Myslín, vymezenou v ÚP Myslín jako součást AZ - plochy zemědělské. Plocha Z.19 navazuje na stávající polní cesty na území města Mirovice a obce Myslín, vymezené v ÚP Mirovice a ÚP Myslín jako plochy DS – dopravy silniční. Plochy Z.21 a Z.22 navazují na území města Březnice na polní cesty navržené KPÚ, vymezené v ÚP Březnice jako součást plochy NU – přírodní všeobecné a plochy AP – pole a trvalé travní porosty. Plocha Z.24 navazuje na území obce Drahenice na stávající polní cestu a na polní cesty navržené KPÚ vymezené v ÚP Drahenice jako součást H – ploch smíšených nezastavěného území a A – ploch zemědělských.

Jiné záměry se hranic řešeného území nedotýkají.

E. VYHODNOCENÍ SOULADU SE ZADÁNÍM, ZPRÁVOU O UPLATŇOVÁNÍ NEBO ZADÁNÍM ZMĚNY

Změna č. 1 ÚP je zpracována dle požadavků vyplývajících z Návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu Počaply, které je součástí Zprávy o uplatňování schválené Zastupitelstvem obce Počaply.

a) vymezení řešeného území

Změna č. 1 ÚP je zpracována pro celé správní území obce Počaply z důvodu převedení územního plánu do jednotného standardu dle nového stavebního zákona.

b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Vymezení zastavitelných ploch navržených platným ÚP bylo prověřeno. Vymezení nepřiměřeného rozsahu zastavitelných ploch v ÚP, zejména na kvalitních zemědělských půdách a možnost vymezení nových zastavitelných ploch, které odpovídají aktuálním potřebám na rozvoj území obce, bylo řešeno návrhem redukce zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP.
2. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití byly zpřesněny a doplněny, včetně vyloučení vybraných staveb a zařízení v nezastavěném území.
3. Koncepce dopravní infrastruktury byla aktualizována, zejména se zohledněním komplexních pozemkových úprav a Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024 – 2030.
4. Koncepce technické infrastruktury zůstala zachována s výjimkou vymezení koridoru pro přestavbu el. vedení 200 kV na vedení 400 kV dle PÚR ČR.
5. Koncepce uspořádání krajiny byla aktualizována dle současného stavu území, se zohledněním komplexních pozemkových úprav. Vymezení prvků ÚSES bylo zpřesněno zejména dle ZÚR SK a Plánu ÚSES.
6. Plochy pro zalesnění vymezené v platném ÚP byly prověřeny. Vymezení plochy č. 10 bylo ponecháno (nově označená jako K.10). Plochy č. 11, 12, 13 jsou v souladu se stavem území vymezeny jako stabilizované plochy LU – lesní všeobecné, MU – smíšené krajinné všeobecné.
7. Plochy č. 5, 6, 7, 15 vymezené v platném ÚP byly prověřeny zejména s ohledem na komplexní pozemkové úpravy. Plochy č. 5 a 15 vymezené pro mokřad a krajinnou zeleň jsou nově vymezeny

jako jedna plocha K.05 na obecním pozemku, plochy MU – smíšené krajinné všeobecné připouští realizaci mokřadu i krajinné zeleně. Plochy č. 6 a 7 navržené pro vodní plochy jsou vymezeny dle komplexních pozemkových úprav a stavu území jako stabilizované plochy MU – smíšené krajinné všeobecné, které připouští realizaci malých vodních ploch.

8. Pozemek č. 473 v k.ú. Počaply u Březnice je vymezen dle platného ÚP jako stabilizovaná plocha AL – trvalé travní porosty.
9. Návrh řeší problémy a střety identifikované v ÚAP ORP Příbram. Střety záměrů a hodnot v území, zejména zastavitelných ploch na kvalitních půdách I. a II. třídy BPEJ – s ohledem na ochranu kvalitní zemědělské půdy a vymezení přiměřeného rozvoje území obce byla navržena redukce ploch Z.01 a Z.02 vymezených na ZPF II. třídy ochrany. P4 Skalice: konec Březnice - Počaply, problematika napřímených vodních toků – návrh revitalizace – doplnění podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňuje revitalizace vodních toků. H1, chybějící ČOV v malých obcích – platný ÚP navrhuje odkanalizování sídla Počaply na ČOV Březnice. H4, vedení kapacitní silnice I/19 sídlem (hlučnost, prašnost) – silnice I/19 je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací na území obce Počaply stabilizovaná. Návrh dílčích úprav na průtahu silnice sídlem Počaply jsou možné v rámci stanovených podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití. D4, absence chodníků v sídlech u průjezdných komunikací - návrh dílčích úprav na průtahu silnice I/19 sídlem Počaply, včetně chodníků, jsou možné v rámci stanovených podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití. D9, další dopravní závady - silnice I/19 je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací na území obce Počaply stabilizovaná.
10. Změna č. 1 ÚP je zpracována nad aktuální katastrální mapou.
11. Plochy vymezené v platném ÚP byly prověřeny a zpřesněny dle stavu území.
12. Změna č. 1 ÚP zpřesňuje využití území zejména dle stavu území, aktuálních potřeb obce a vlastníků pozemků, nadřazené ÚPD, komplexních pozemkových úprav, v souladu s novým stavebním zákonem. Principy koncepce stanovené v platném ÚP zůstaly zachovány.
13. Pozemek č. 834 v k.ú. Počaply u Březnice je celý vymezen jako plocha BV – bydlení venkovské v souladu s platným ÚP. Vymezení plochy BV bylo zpřesněno dle aktuální katastrální mapy.
14. Pozemky č. 967 a 948 jsou vymezeny dle komplexních pozemkových úprav a stavu území jako stabilizované plochy WT – vodní a vodních toků a AL – trvalé travní porosty. Podmínky stanovené pro plochy WT a AL umožňují realizaci opatření pro zadržení přívalových vod.
15. V souladu s platným ÚP je vymezena část pozemku č. 858 v k.ú. Počaply u Březnice jako plocha Z.09, BV – bydlení venkovské. Návrhová plocha nebyla za 18 let platnosti ÚP využita, proto není důvodné navrhovat její další rozšiřování, když jiné nevyužité návrhové plochy jsou redukovány. Návrh změny č. 1 zohledňuje rovněž stanovisko orgánu ochrany zemědělského půdního fondu k návrhu zprávy o uplatňování a k návrhu zadání změny č. 1, které požaduje redukci rozvojových ploch vymezených na zemědělské půdě v souladu se stoupajícím významem ochrany ZPF a dle reálných předpokladů rozvoje obce na nejnižší nutnou míru. S ohledem na význam obce v rámci sídelní struktury, populační velikost obce a demografický vývoj je vhodný postupný rozvoj zástavby. Po využití nebo částečném využití plochy Z.09 je možné v rámci další změny ÚP prověřit její rozšíření.
16. Část pozemku č. 804 v k.ú. Počaply u Březnice je vymezena jako zastavitelná plocha Z.16 pro BV – bydlení venkovské a ZZ - zeleň zahradní a sadovou s odůvodněním v kapitole I. části c).
17. Pozemek č. 579/2 a část pozemku č. 846 v k.ú. Počaply u Březnice jsou vymezeny jako plocha BV – bydlení venkovské dle stavu území.
18. Celý pozemek č. 940 v k.ú. Počaply u Březnice je dle stavu území vymezen jako plocha AU – zemědělská všeobecná.
19. Pozemky č. 885 a 603/3 v k.ú. Počaply u Březnice jsou dle stavu území vymezeny jako plochy LU – lesní všeobecné.

20. Pozemek č. 881 je vymezen dle stavu území jako součást plochy AU – zemědělské všeobecné.
21. V lokalitě Lhotka je vymezena zastavitelná plocha Z.17 pro přestavbu a rozvoj dvora s odůvodněním v kapitole I. části c).
22. Změna č. 1 ÚP je zpracována v souladu s platnými právními předpisy, v souladu se stavem území a aktuálními potřebami na rozvoj území.
23. Změna č. 1 ÚP zachovává celkovou koncepci územního plánu, kterou zpřesňuje a doplňuje dle aktuálních potřeb obce a jejích obyvatel.
24. Návrh stanovuje podmínky pro umisťování obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území s odůvodněním v kapitole I. části f).

c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení požadavků zadání 1. – 24., včetně odůvodnění je uvedeno výše.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť odbor životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje ve svých stanoviscích ke zprávě o uplatňování vyloučil významný vliv koncepce na území soustavy Natura 2000 a nepožadoval pro záměry prověřované ve změně č. 1 posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Další požadavky

e) požadavky na zpracování změny územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu

Změna č. 1 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu. Části územního plánu s prvky regulačního plánu jsou vymezeny ve výkrese základního členění území.

f) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu změna územně plánovací dokumentace a jejího odůvodnění

Požadavky na obsah změny územního plánu jsou respektovány.

F. ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POSOUZENÍ VLIVU NA PŘEDMĚT OCHRANY A CELISTVOST EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY NEBO PTAČÍ OBLASTI

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není zpracováno, neboť Krajský úřad Středočeského kraje ve svém stanovisku č.j. 050076/2025/KUSK ke zprávě o uplatňování vyloučil významný vliv koncepce na území soustavy Natura 2000 a ve stanovisku č.j. 050075/2025/KUSK nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 1 ÚP na životní prostředí (tzv. SEA).

G. SDĚLENÍ, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

H. STANOVISKO PŘÍSLUŠNÉHO ORGÁNU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY, A DALŠÍ ČÁSTI PROHLÁŠENÍ PODLE § 10G ODST. 5 ZÁKONA O POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno (viz odůvodnění v kap. F.).

I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ VYBRANÉ VARIANTY A VYLOUČENÍ ZÁMĚRŮ PODLE § 122 ODST. 3

Podkladem pro návrh změny č. 1 územního plánu Počaply (dále jen změna č. 1 ÚP) je Návrh zadání změny č. 1 ÚP Počaply, které je součástí Zprávy o uplatňování schválené Zastupitelstvem obce Počaply. Návrh změny č. 1 ÚP vychází z Územního plánu Počaply, který nabyl účinnosti dne 21. 12. 2007.

Dalšími podklady pro změnu č. 1 ÚP jsou zejména Politika územního rozvoje ČR (PÚR ČR), nadřazená územně plánovací dokumentace Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), Územně analytické podklady ORP Příbram, Komplexní pozemkové úpravy Počaply u Březnice.

Návrh změny č. 1 ÚP řeší tyto základní okruhy změn:

1) věcné změny územního plánu vyplývající ze zadání změny č. 1 ÚP Počaply;
2) uvedení územního plánu do souladu s platným zněním ZÚR SK;
3) převod územního plánu do jednotného standardu a do souladu s novým stavebním zákonem.

ad 1) Věcné změny územního plánu jsou podrobně odůvodněny v následujících kapitolách a týkají se zejména:

a) aktualizace zastavěného území;
b) vymezení nových zastavitelných ploch: Z.16 – Z.26;
c) zpřesnění zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP Počaply: Z.01, Z.02, Z.03, Z.08, Z.09;
d) zrušení návrhových ploch vymezených v platném ÚP Počaply: č. 14;
e) zpřesnění urbanistické koncepce a stanovení charakteru zástavby;
f) vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu: U.01 – U.11;
g) zpřesnění a doplnění koncepce dopravní infrastruktury;
h) doplnění koncepce technické infrastruktury;
i) zpřesnění a doplnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch změn v krajině a prvků ÚSES;
j) zpřesnění a doplnění podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití;
k) doplnění podmínek vyplývajících ze stanovisek dotčených orgánů;
l) stanovení podmínek pro umisťování výroben energie z obnovitelných zdrojů;
m) zrušení veřejně prospěšných staveb a opatření s možností uplatnění předkupního práva;
n) doplnění pojmů a jejich definic
o) aktualizace mapového podkladu.

ad 2) V souladu s platným zněním ZÚR Středočeského kraje bylo zpřesněno vymezení prvků ÚSES regionálního významu RC877, RK260 a RK261 (v ÚP dle jednotného standardu jako RBC.877, RBK.260 a RBK.261) a bylo zpřesněno vymezení územní rezervy pro vodní nádrž Myslín W608 (v ÚP R.W608).

ad 3) V rámci převodu územního plánu do jednotného standardu a zpřesnění územního plánu v souladu s novým stavebním zákonem a jeho prováděcí vyhláškou se jedná převážně o formální (technické) úpravy.

Úpravy vyplývající z požadavků nového stavebního zákona jsou následující:
- struktura textové části územního plánu dle přílohy č. 8 stavebního zákona (názvy kapitol)
- terminologie – např. plochy přestavby (P) jsou nově transformační plochy (T)
- zrušení předkupního práva
- označení ustanovení nového stavebního zákona
- zpracování vybraných částí územního plánu dle jednotného standardu.

Požadavek na zpracování vybraných částí územně plánovací dokumentace, její změny a úplného znění v jednotném standardu (dále také standardizace) vyplývá z ustanovení § 59 stavebního zákona. Standardizace stanovuje způsob uspořádání digitálních dat a jednotnou terminologii standardizovaných částí územního plánu v souladu s vyhláškou č. 157/2024 Sb. Standardizace územních plánů zajišťuje lepší srozumitelnost dokumentace, snazší rozhodování v území, koordinaci jednotlivých územně plánovacích dokumentací, snazší práci s daty a jejich využití. Úpravy spočívají ve formální změně označení záměrů, názvů a označení ploch s rozdílným způsobem využití vybraných částí ÚP. U úprav spojených s převodem ÚP do jednotného standardu nedochází k věcným změnám koncepce územního rozvoje obce, podmínek stanovených pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, apod.

Ze závazné textové části územního plánu byly vypuštěny části, které náleží do odůvodnění územního plánu a jejich aktuálnost by bylo třeba při každé změně ÚP kontrolovat a aktualizovat (např. počet a rozsah zastavěných území, předpokládaný nárůst počtu obyvatel, výčet limitů využití území, apod.).

V odůvodnění jsou uvedeny pouze kapitoly územního plánu (výroku), které se změnou č. 1 mění.

a) Vymezení zastavěného území

Aktualizace vymezení zastavěného území vychází z ustanovení § 116 stavebního zákona.

Na základě údajů z podkladové katastrální mapy a ortofotomapy řešeného území byly do zastavěného území doplněny zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území. Aktualizované zastavěné území je zobrazeno v grafické části změny č. 1 ÚP, ve výkrese Základního členění území a v Hlavním výkrese.

b) Základní koncepce rozvoje území obce

Text územního plánu byl aktualizován v souladu s věcnou změnou návrhu územního plánu (zrušení nebo převedení ploch č. 6, 7, 11 – 13 do ploch stabilizovaných, vymezení nových ploch Z.18 – Z.24), jednotným standardem a vypuštěním pasáží, které do závazné části ÚP nenáleží (viz odůvodnění v úvodu kapitoly I.). Dle stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny k návrhu zprávy o uplatňování

ÚP Počaply byla doplněna podmínka na ochranu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Dle stanoviska orgánu ochrany přírody ke společnému jednání byla doplněna podmínka pro stavby, činnosti a zásahy do ochranného pásma zvláště chráněného území.

c) Urbanistická koncepce

Text územního plánu byl aktualizován dle skutečného stavu území, v souladu s věcnou změnou návrhu územního plánu (zpřesnění vymezení plochy Z.01 a Z.02) a vypuštěním pasáží, které do závazné části ÚP nenáleží (viz odůvodnění v úvodu kapitoly I.).

Návrh změny územního plánu je zpracován s prvky regulačního plánu. Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění území jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.11.

Podrobnější podmínky prostorového uspořádání zástavby jsou stanoveny zejména pro stabilizované a návrhové plochy BV – bydlení venkovské, OU – občanské vybavení všeobecné, OS – občanské vybavení sportu a ZZ – zeleň zahradní a sadová v kapitole f) Územního plánu, v podrobnosti podmínek regulačních plánů, tj. umístění hlavních staveb, min. odstupy staveb, základní hmotové řešení domů (půdorysný tvar, tvar a sklon střech), výška oplocení, apod. Výčet prvků regulačního plánu, včetně jejich odůvodnění je uveden v kapitole L. Odůvodnění.

Nově je definován charakter zástavby pro snazší rozhodování o změnách v území.

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení zastavitelných ploch a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle následující převodní tabulky:

ÚP Počaply		**Změna č. 1 ÚP Počaply (metodika MMR 2024)**	
Označení plochy	**Využití zastavitelných ploch**	**Označení plochy**	**Využití zastavitelných ploch**
1	Plocha bydlení venkovského charakteru	Z.01	Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná, zeleň sídelní ostatní
2	Veřejná zeleň	Z.02	Doprava silniční
3	Rozhledna	Z.03	Občanské vybavení jiné
8	Plocha bydlení venkovského charakteru	Z.08	Bydlení venkovské
9	Plocha bydlení venkovského charakteru	Z.09	Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná
14	Veřejná zeleň	-	zrušeno

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP Počaply se zdůvodněním přijatého řešení:

Označení ploch	**Využití zastavitelných ploch**	**Výměra (ha)**	**Zdůvodnění přijatého řešení**
Z.01	Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná, zeleň sídelní ostatní	2,43	Na základě požadavku zadání změny č. 1 ÚP na prověření využití zastavitelných ploch vymezených v platném ÚP byla navržena redukce plochy Z.01 z důvodu ochrany kvalitních zemědělských půd 2. třídy ochrany, na kterých je plocha vymezena a nadměrného rozsahu plochy (4,23 ha pro cca 35 –

Označení ploch	Využití zastavitelných ploch	Výměra (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
			40 RD), který neodpovídá dosavadnímu vývoji bytové výstavby v obci (dle ČSÚ 2 dokončené byty od roku 2000). Plocha nebyla za 18 let platnosti ÚP ani částečně využita. Dle současných principů územního plánování je navrženo uspořádání plochy, které nevytváří výrazné prostorové oddělení nové obytné zástavby od stávající, ale dotváří urbanistickou strukturu sídla. Návrh místní komunikace jako součást plochy PU, která je vymezena ve stopě historické cesty, zajistí prostupnost území, dopravní zpřístupnění a obsluhu navrhovaných stavebních pozemků. Plocha zeleně zajistí ochranu a odstup ploch bydlení od silnice I/19 a stávajících výrobních areálů.
Z.02	Doprava silniční: manipulační plocha s přístřešky	0,30	Část původní plochy č. 2 byla převedena do zastavitelné plochy Z.01, převážná část byla převedena do stabilizované plochy AU – zemědělské všeobecné z důvodu ochrany zemědělských půd a zachování hospodářsky obdělávané kvalitní zemědělské půdy 2. třídy ochrany. Východní část původní plochy, která v současnosti slouží jako manipulační plocha, je dle stavu území vymezena jako plocha dopravy silniční. V rámci přípustného využití ploch DS je umožněno umisťovat mimo jiné parkovací a manipulační plochy, přístřešky a skladové kontejnery. Záměr využívat pozemek např. pro zahradnictví, resp. uskladnění výpěstků, sazenic a stromků v přístřešcích a kontejnerech, je umožněn. Stejně tak je umožněno zřizovat parkovací stání pro zaměstnance či návštěvníky. Plocha DS vhodně navazuje na okolní plochy AU, kde lze pro zahradnictví pěstovat zeleninu, stromy apod.
Z.08	Bydlení venkovské	0,34	Na základě aktuálního mapového podkladu došlo ke zpřesnění vymezení plochy, která nyní respektuje doprovodnou zeleň podél silnice I/19 a stávající účelovou komunikaci, která byla dříve součástí plochy BV.
Z.09	Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná	0,50	Na základě aktuálního mapového podkladu došlo ke zpřesnění vymezení plochy a doplnění dopravního napojení plochy na stávající účelovou komunikaci. Požadavek na rozšíření plochy je vyhodnocen v kapitole E. Odůvodnění.
~~14~~	~~Veřejná zeleň~~	~~1,10~~	Návrhová plocha byla zrušena a převedena z větší části do stabilizovaných ploch MU – smíšené krajinné všeobecné a AU – zemědělské všeobecné. Toto řešení vychází ze stavu území a komplexních pozemkových úprav.

Návrh změny č. 1 ÚP vymezuje následující nové zastavitelné plochy se zdůvodněním přijatého řešení:

Označení ploch	Využití zastavitelných ploch	Výměra (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
Z.16	Bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová	0,84	Vymezení plochy v návaznosti na zastavěné území vychází z požadavku zadání změny ÚP a dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v severní části sídla Počaply. Plocha je od blízké plochy výroby drobné a služeb (VD) oddělena pásem vzrostlé izolační zeleně. Vymezení plochy BV ve vazbě na stávající komunikaci a plochy ZZ směrem do volné krajiny, která zůstane součástí ZPF, respektuje strukturu zástavby sídla, ochranu zemědělské půdy a přirozený přechod zástavby do krajiny. Dle požadavku dotčeného orgánu byla doplněna podmínka o zohlednění vlivu hluku z provozu plochy VD (výroba drobná a služby).
Z.17	Občanské vybavení všeobecné, občanské vybavení sportu, doprava silniční	2,10	Vymezení plochy uvnitř zastavěného území a v jeho návaznosti vychází z požadavku zadání změny ÚP a je určeno pro přestavbu a rozvoj dvora Lhotka ve východní části správního území obce. Plochy OU jsou vymezeny tak, aby umožnily přestavbu stávajících objektů, ale neumožnily výstavbu zcela nových budov v dosud nezastavěném území, s výjimkou staveb uvedených pro příslušné plochy v kapitole f) Územního plánu. Plochy OS a DS umožňují umístění požadovaných ploch pro jízdárnu a parkoviště.
Z.18	Doprava silniční: účelová komunikace	0,38	Vymezení ploch pro rekonstrukci účelových komunikací a pro umístění nových účelových komunikací vychází z Komplexních pozemkových úprav Počaply u Březnice. Podrobné odůvodnění je uvedeno v kapitole I. části d).
Z.19	Doprava silniční: účelová komunikace	0,47	
Z.20	Doprava silniční: účelová komunikace	0,41	
Z.21	Doprava silniční: účelová komunikace	0,75	
Z.22	Doprava silniční: účelová komunikace	0,28	
Z.23	Doprava silniční: účelová komunikace	0,32	
Z.24	Doprava silniční: účelová komunikace	1,14	
Z.25	Doprava silniční: účelová komunikace	0,09	Vymezení plochy pro umístění nové účelové komunikace zajistí prostupnost krajiny, zpřístupnění pozemků a Počapelského mlýna.
Z.26	Výroba zemědělská a lesnická	0,41	Vymezení plochy vytváří podmínky pro rozvoj zemědělské výroby a podnikání. Plocha je vymezena mezi stávající plochou výroby zemědělské a lesnické (VZ) a navrhovanou účelovou komunikací, v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby.

Změna č. 1 ÚP doplňuje koncepci sídelní zeleně, zrušuje plochy veřejné zeleně č. 2 a 14 vymezené v platném ÚP a vymezuje novou plochu sídelní zeleně v rámci plochy Z. 16 s odůvodněním uvedeným v tabulkách výše.

d) Koncepce veřejné infrastruktury

1. Doprava

Místní a účelové komunikace

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a doplňuje koncepci dopravní infrastruktury dle aktuálního návrhu územního rozvoje obce. Plochy veřejných prostranství, jejichž součástí budou nové místní či účelové komunikace, navrhuje pro zpřístupnění zastavitelných ploch Z.01 a Z.09 v trasách historických cest.

Pro část území obce byla zpracována dokumentace Komplexní pozemkové úpravy Počaply u Březnice (Ing. Jindřich Jíra Projekce, 11/2012). V části Plán společných zařízení je vymezena síť polních a lesních cest (účelových komunikací), která je rozlišena dle významu a intenzity dopravy do třech kategorií tj. hlavní, vedlejší a doplňková.

V souladu se zpracovanými komplexními pozemkovými úpravami (KPÚ) změna č. 1 ÚP vymezuje zastavitelné plochy pro rekonstrukci účelových komunikací a pro umístění nových účelových komunikací:

Označení zastavitelné plochy	Označení polní cesty dle KPÚ	Popis
Z.18	DPC9	nová nezpevněná polní cesta kategorie P 3,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků, protierozní ochranu a propojení s k.ú. Myslín, kde navazuje na stávající cestu
Z.19	HPC3	nová polní cesta kategorie P 5,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků, protierozní ochranu, krajinotvornou funkci a propojení s k.ú. Plíškovice, kde navazuje na navržené cesty
	DPC8	stávající polní cesta navržená k rekonstrukci kategorie P 3,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků, protierozní ochranu a propojení s k.ú. Myslín, kde navazuje na stávající travnatou cestu
Z.20	DPC11	nová nezpevněná polní cesta kategorie P 3,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků a protierozní ochranu
	LC11	stávající nezpevněná lesní cesta navržená k rekonstrukci
Z.21	VPC2	nová nezpevněná polní cesta kategorie P 4,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků, protierozní ochranu, krajinotvornou funkci a propojení s k.ú. Martinice u Březnice, kde navazuje na navrženou cestu
Z.22	DPC2	nová nezpevněná polní cesta kategorie P 3,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků, protierozní ochranu a propojení s k.ú. Martinice u Březnice, kde navazuje na navrženou cestu
Z.23	DPC12	nová polní cesta kategorie P 3,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků a propojení s k.ú. Martinice u Březnice, kde navazuje na stávající a navrženou cestu
Z.24	VPC7	stávající travnatá a částečně navržená polní cesta kategorie P 4,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků, protierozní ochranu, krajinotvornou funkci a propojení s k.ú. Drahenice, kde navazuje na stávající cestu
	DPC19	nová polní cesta kategorie P 3,0/30 pro zpřístupnění zemědělských pozemků a propojení s k.ú. Ráztely, kde navazuje na navrženou cestu

Další polní a lesní cesty navržené komplexními pozemkovými úpravami lze realizovat i v rámci ostatních ploch s rozdílným způsobem využití v souladu se stanovenými podmínkami v kapitole f) Územního plánu.

Dle stanovisek dotčených orgánů ke společnému jednání byly doplněny podmínky pro návrh účelových komunikací v plochách Z.20 a Z.21, které zasahují do ochranného pásma vodního zdroje, ochranného pásma zvláště chráněného území a regionálního biocentra.

Plocha Z.21 zasahuje do přírodní památky Březnice - Oblouček a jejího ochranného pásma, její případná stavba podléhá souhlasu orgánu ochrany přírody. Předmětem ochrany PP je společenstvo obojživelníků vázaných na vodní plochy, kteří zároveň využívají jejich okolí jako biotop v terestrické fázi života. Mortalita na komunikacích je jedním z hlavních ohrožení obojživelníků jak obecně, tak i konkrétně v případě PP. Zájmem ochrany přírody v daném případě je tedy takové provedení komunikace, aby byl provoz na ní minimalizován na lokální zemědělskou, příp. bezmotorovou dopravu a jeho rychlost omezena stavebním provedením. Nezpevněné provedení je zároveň nutné z hlediska udržení lokálního vodního režimu, který podmiňuje existenci fenoménů chráněných PP.

Plocha Z.20 je umisťována do regionálního biocentra RBC.877 – Počapelský rybník (Strážiště). Z podmínek ochrany ÚSES vyplývá mj. minimalizace nárůstu zpevněných ploch. Výstavba zpevněné komunikace v ploše Z.20 by měla za důsledek nežádoucí fragmentaci a negativně by ovlivnila ekologicko-stabilizační funkci prvku ÚSES. S ohledem na tyto negativní vlivy a deklarovanou funkci účelové komunikace, s níž nezpevněné provedení není v rozporu, Krajský úřad požaduje její nezpevněné provedení.

Změna č. 1 vymezuje plochu Z.25 pro umístění nové účelové komunikace, která zajistí prostupnost krajiny, zpřístupnění pozemků a Počapelského mlýna.

Veřejná doprava

Autobusová zastávka se zálivem byla již realizována, proto je záměr z územního plánu vypuštěn.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje a doplňuje koncepci pěší a cyklistické dopravy. V souladu s dokumentací Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024 – 2030 (Středočeský kraj, 05/2024) jsou v grafické části ÚP vymezeny stávající cyklotrasy.

2. Občanské vybavení

V souladu s převodem ÚP do jednotného standardu byla zastavitelná plocha pro rozhlednu zařazena do ploch občanského vybavení jiného. Vymezení plochy a podmínky využití se nemění. Pro přestavbu dvora Lhotka je vymezena plocha Z.17 odůvodněná v kapitole I. části c).

3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

Zrušení ploch č. 4, 6, 7 pro poldr na Mlýnském potoce a rybníky na pravostranném přítoku Skalice vymezených v platném ÚP a vymezení stabilizovaných ploch MU – smíšených krajinných všeobecných, WT – vodních a vodních toků, AL – trvalých travních porostů vychází ze stavu území a z komplexních

pozemkových úprav. Podmínky využití ploch MU, WT, AL umožňují realizaci malých vodních ploch, poldru a dalších opatření.

Zásobování pitnou vodou

Koncepce stanovená v platném ÚP zůstává zachována. Pro navrhovaný vodovodní přivaděč z Březnice a kanalizaci na ČOV Březnice podél silnice I/19 je nově vymezen koridor CNU.02.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Koncepce stanovená v platném ÚP zůstává zachována. Pro navrhovaný vodovodní přivaděč z Březnice a kanalizaci na ČOV Březnice podél silnice I/19 je nově vymezen koridor CNU.02.

Elektrická energie

Koncepce stanovená v platném ÚP zůstává zachována. Pro navrhované el. vedení 22 kV a trafostanici na západním okraji plochy Z.01 je nově vymezen koridor CNU.01.

V souladu s Politikou územního rozvoje je vymezen koridor CNU.E27 pro přestavbu vedení 200 kV na vedení 400 kV, které zajistí zvýšení spolehlivosti přenosové soustavy, a to i v souvislosti s plánovaným postupným útlumem sítě 220 kV.

4. Odpadové hospodářství

V textu územního plánu byly vypuštěny právní předpisy, které již nejsou v platnosti.

e) Koncepce uspořádání krajiny

1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení ploch změn v krajině a názvů ploch s rozdílným způsobem využití dle následující převodní tabulky:

ÚP Počaply		Změna č. 1 ÚP Počaply (metodika MMR 2024)	
Označení plochy	**Využití zastavitelných ploch**	**Označení plochy**	**Využití zastavitelných ploch**
4	Poldr	-	zrušeno
5	Mokřad	K.05	Smíšené krajinné všeobecné
6	Vodní plocha	-	zrušeno
7	Vodní plocha	-	zrušeno
10	Les	K.10	Lesní všeobecné
11	Les	-	zrušeno
12	Les	-	zrušeno
13	Les	-	zrušeno
15	Krajinná zeleň	-	zrušeno

Změna č. 1 ÚP zpřesňuje plochy změn v krajině vymezené v platném ÚP Počaply se zdůvodněním přijatého řešení:

Označení ploch	Využití ploch změn v krajině	Výměra (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
~~4~~	~~Poldr~~	~~2,90~~	Návrhová plocha byla zrušena a převedena z větší části do stabilizovaných ploch WT – vodních a vodních toků a AL – trvalých travních porostů. Toto řešení vychází ze stavu území a komplexních pozemkových úprav.
K.05	Smíšené krajinné všeobecné: Mokřad	0,81	Vymezení plochy pro mokřad a navazující plochy krajinné zeleně jsou zpřesněny a nově vymezeny jako jedna plocha K.05 na obecním pozemku. Plochy MU – smíšené krajinné všeobecné připouští realizaci mokřadu i krajinné zeleně.
~~6~~	~~Vodní plocha~~	~~0,17~~	Plochy vymezené v platném ÚP severovýchodně od dvoru Lhotka jsou nově vymezeny dle komplexních pozemkových úprav a stavu území jako stabilizované plochy MU – smíšené krajinné všeobecné, které připouští realizaci malých vodních ploch.
~~7~~	~~Vodní plocha~~	~~0,26~~	
K.10	Lesní všeobecné	0,57	Vymezení plochy bylo zpřesněno v souvislosti s aktualizací mapového podkladu.
~~11~~	~~Les~~	~~1,30~~	Plochy jsou v souladu se stavem území vymezeny jako stabilizované plochy LU – lesní všeobecné a MU – smíšené krajinné všeobecné.
~~12~~	~~Les~~	~~0,42~~	
~~13~~	~~Les~~	~~0,75~~	
~~15~~	~~Krajinná zeleň~~	~~0,41~~	Plocha krajinné zeleně je nově vymezena jako součást plochy K.05 (viz odůvodnění výše).

Návrh změny č. 1 ÚP vymezuje nové plochy změn v krajině se zdůvodněním přijatého řešení:

Označení ploch	Využití ploch změn v krajině	Výměra (ha)	Zdůvodnění přijatého řešení
K.25	Smíšené krajinné všeobecné	0,47	Doplnění nefunkční části LBK.01
K.26	Smíšené krajinné všeobecné	0,13	Doplnění nefunkční části LBK.01
K.27	Smíšené krajinné všeobecné	0,89	Plocha pro založení LBK.02
K.28	Smíšené krajinné všeobecné	3,67	Plocha pro založení LBC.04
K.29	Smíšené krajinné všeobecné	0,03	Plocha pro založení LBK.05

Text územního plánu byl dále aktualizován v souladu s věcnými změnami návrhu územního plánu odůvodněnými výše (zrušení ploch č. 6, 7, 11 – 13, vymezení nových ploch Z.25 – Z.29).

2. Územní systém ekologické stability

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je dle zákona o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. Na území obce Počaply jsou vymezeny skladebné prvky ÚSES regionální a lokální úrovně. ÚSES je vytvářen ve veřejném zájmu a po nabytí účinnosti změny č. 1 ÚP Počaply se stane limitem využití území.

Biocentrum je ekologicky významný segment krajiny, který umožňuje trvalou existenci druhů i společenstev přirozeného genofondu krajiny. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biocentrum biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému.

Biokoridor je ekologicky významný segment krajiny, který propojuje jednotlivá biocentra a umožňuje tak migraci organismů. Nemusí však umožňovat jejich trvalou existenci. Dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je biokoridor území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tím vytváří z oddělených biocenter síť.

Interakční prvky jsou vždy součástí lokálního ÚSES. Jde o ekologicky významné prvky v krajině, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolí, ekologicky méně stabilní krajinu. Mohou umožňovat trvalou existenci organismů, které mají menší prostorové nároky.

Funkční skladebná část ÚSES (stav) – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, v rámci nichž se nacházejí ekologicky stabilní kultury (vodní plochy, vodní toky, nelesní vegetace apod.) nebo v rámci nichž je území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebná část ÚSES k založení (návrh) – biocentrum, biokoridor a interakční prvek, nebo jen jejich některé části, v rámci nichž se nacházejí ekologicky nestabilní kultury (orná půda, zastavěné plochy pozemků, apod.) nebo v rámci nichž není území využíváno v souladu s funkcemi ÚSES.

Skladebné části ÚSES vymezené změnou č. 1 ÚP:

Název	Stav/návrh Funkčnost	Výměra (ha)	Cílový stav	Návrh managementu
REGIONÁLNÍ PRVKY				
RBC.877 Počapelský rybník (Strážiště)	stav částečně funkční	65,82	les, nivní (mokřadní, luční, lesní a vodní) a vodní bioty	zachovat pestrou sktrukturu využití, posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury, travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
RBK.260	stav částečně funkční	0,37	vodní a nivní bioty	preferovat geograficky původní druhy dřevin, travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
RBK.261	stav částečně funkční	4,18	vodní a nivní bioty	preferovat geograficky původní druhy dřevin, travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LOKÁLNÍ PRVKY				
LBC.01 Rampaška	stav částečně funkční	18,80	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.02 Na Čihadle	stav částečně funkční	3,87	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.03 Počapelská hora	stav částečně funkční	7,35	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.04 K Drahenicím	návrh	2,70	les	zalesnit geograficky původními druhy dřevin

Název	Stav/návrh Funkčnost	Výměra (ha)	Cílový stav	Návrh managementu
	nefunkční			
LBC.05 U Mlýna	stav částečně funkční	4,16	vodní a nivní bioty	preferovat geograficky původní druhy dřevin, travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBC.09 Pod Počapelskou horou	stav částečně funkční	3,59	mokřadní a luční biotopy	travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBC.10 U Počapel	stav částečně funkční	3,40	mokřadní a luční biotopy	travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBC.14 Strážiště	stav částečně funkční	28,46	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBC.17 K Ráztelům	stav částečně funkční	4,11	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBK.01	návrh částečně funkční	2,28	les	zalesnit geograficky původními druhy dřevin
LBK.02	návrh nefunkční	0,97	les	zalesnit geograficky původními druhy dřevin
LBK.03	stav částečně funkční	0,44	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBK.04	návrh nefunkční	1,17	les	zalesnit geograficky původními druhy dřevin
LBK.05	návrh nefunkční	0,03	les	zalesnit geograficky původními druhy dřevin
LBK.PO01	stav částečně funkční	2,16	mokřadní, luční a vodní biotopy	travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBK.PO02	stav částečně funkční	0,49	mokřadní, luční a vodní biotopy	travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem
LBK.PO03	stav částečně funkční	3,44	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBK.PO04	stav částečně funkční	0,80	les	posilovat přirozenou druhovou skladbu lesních porostů a pestrost jejich věkové struktury
LBK.DE01	stav funkční	1,07	mokřadní, luční a vodní biotopy	travní porosty obhospodařovat k přírodě šetrným způsobem

Název	Stav/návrh	Cílový stav
INTERAKČNÍ PRVKY		
IP.01 – IP.10	návrh	stromové a keřové linie, trávobylinné porosty

Návrh vymezení územního systému ekologické stability a interakčních prvků je proveden na základě vyhodnocení stavu území a vychází z těchto podkladů:

- ZÚR Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16
- Územně analytické podklady ORP Příbram (2024)
- Plán ÚSES pro ORP Příbram (Ageris, s.r.o., 2022)
- Komplexní pozemkové úpravy Počaply u Březnice (Ing. Jindřich Jíra Projekce, 2012)
- Územní plán Počaply (2007).

Plán ÚSES pro ORP Příbram vymezuje na území obce skladebné prvky ÚSES lokální a regionální úrovně. Některé prvky regionálního významu však nejsou dosud vymezeny v platném znění ZÚR Středočeského kraje. Územnímu plánu nepřísluší vymezení těchto prvků, je příslušný pouze k jejich upřesnění v měřítku zpracování územního plánu (1:5 000).

ÚP Počaply proto vymezuje lokální prvky ÚSES v souladu s Plánem ÚSES ORP Příbram a s vědomím, že některé z nich budou po aktualizaci ZÚR Středočeského kraje součástí ÚSES regionální úrovně (v souladu se zpracovaným Plánem ÚSES pro ORP Příbram).

Z důvodu zajištění funkčnosti ÚSES je stanovena sada opatření, jejichž uplatnění je nutné uplatňovat při posuzování možnosti využití ploch vymezených pro biocentra a biokoridory.

Pro skladebné části ÚSES, které jsou na území obce Počaply vymezeny, platí tyto minimální prostorové parametry:

- min. velikost regionálního biocentra – lesní ekosystémy: 30 ha
- min. šířka regionálního biokoridoru – ekosystémy bezlesých mokřadů: 40 m
- min. velikost lokálního biocentra – lesní ekosystémy 3 ha, bezlesých mokřadů 1ha
- min. šířka lokálního biokoridoru – lesní ekosystémy 15 m, bezlesých mokřadů 20 m

V těchto parametrech se zakládají nové skladebné části ÚSES, tj. skladebné části návrh (k založení, nefunkční – neexistující). Je-li některá skladebná část větší, nežli tyto parametry, je to dáno příznivými podmínkami lokality, která je vhodná pro začlenění do ÚSES. Prostorové parametry vychází z „Metodiky vymezování ÚSES“ (Bínová-Culek a kol., 2017).

4. Ochrana před povodněmi

V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje bylo zpřesněno vymezení územní rezervy pro vodní nádrž Myslín (R.W608) s cílem územně chránit lokalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod pro snížení nepříznivých účinků povodní a sucha.

Změna č. 1 ÚP doplňuje koncepci ochrany před přívalovými srážkami. Zrušení ploch č. 4, 6, 7 vymezených v platném ÚP a vymezení stabilizovaných ploch MU – smíšených krajinných všeobecných, WT – vodních a vodních toků, AL – trvalých travních porostů vychází ze stavu území a z komplexních pozemkových úprav. Podmínky využití ploch MU, WT, AL umožňují realizaci malých vodních ploch, poldru a dalších opatření.

f) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 1 ÚP dochází k formálním úpravám označení a názvů ploch s rozdílným způsobem využití, které vyplývají z převodu územního plánu do jednotného standardu dle následující převodní tabulky:

Platný ÚP Počaply	Změna č. 1 ÚP Počaply
plochy bydlení venkovského charakteru	BV – bydlení venkovské
občanská vybavenost	OU – občanské vybavení všeobecné
plochy pro sport	OS – občanské vybavení sportu
rozhledna	OX – občanské vybavení jiné
místní komunikace vyjádřené liniově pouze v grafické části)	PU – veřejná prostranství všeobecná
nebylo vymezeno	ZZ – zeleň zahradní a sadová
silnice a účelové komunikace vyjádřené liniově pouze v grafické části	DS – doprava silniční
stavby TI (vodárenské zdroje) vyjádřené bodově pouze v grafické části	TU – technická infrastruktura všeobecná
výroba a sklady	VD – výroba drobná a služby
nebylo vymezeno	VZ – výroba zemědělská a lesnická
veřejná zeleň	ZS – zeleň sídelní ostatní
v grafice jako orná půda, v textu bez názvu	AU – zemědělské všeobecné
v grafice jako trvalé travní porosty, v textu bez názvu	AL – trvalé travní porosty
krajinná zeleň	MU – smíšené krajinné všeobecné
plochy vodní a vodohospodářské (v grafice jako vodní toky a plochy)	WT – vodní a vodních toků
plochy lesní (v grafice jako les)	LU – lesní všeobecné

Změna č. 1 zpřesňuje a doplňuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky uvedenými v zadání změny č. 1 ÚP Počaply, v souladu s potřebami obce na udržitelný rozvoj území.

V plochách BV - bydlení venkovské byla podmínka o umístění staveb do 30 m od okraje lesa zrušena a převedena do části 3) Všeobecné podmínky a upravena v souladu s lesním zákonem.

Nové podmínky prostorového uspořádání pro plochy BV – bydlení venkovské jsou stanoveny s cílem zachovat hodnotné urbanistické a architektonické znaky zástavby a doplňovat je hmotově vhodnými stavbami, které odpovídají prostředí sídel a okolnímu cennému přírodnímu a krajinnému zázemí obce. Stanovené hodnoty vychází z podmínek v území zjištěných z mapových podkladů a terénních průzkumů.

Snížení výškové hladiny zástavby v plochách BV vychází ze stavu území, kdy převažující výška stávající zástavby, zjištěné v rámci digitálních leteckých skenů území, je do 9 m s jedním nadzemním podlažím + podkrovím. Výjimky tvoří zástavba rodinných domů z druhé poloviny 20. století. Nová zástavba rodinných domů z posledních let rovněž nepřekračuje výšku 9 m. Důvodem je zachování stávající výškové hladiny, drobného měřítka a charakteru zástavby venkovských sídel, zamezení narušení panoramatu a obrazu sídel v krajině.

Zvýšení podílu zastavěných a zpevněných ploch vychází ze stavu území a převažující struktury zástavby.

Minimální výměry pozemků pro rodinné domy s 1 – 3 byty jsou navrženy proto, aby byla zachována rozvolněná forma venkovské zástavby, zajištěny nároky na odstavování vozidel na vlastním pozemku a zamezeno špatné praxi maximální výtěžnosti pozemků.

Změna č. 1 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu, které umožňují stanovení dalších podmínek pro prostorové uspořádání zástavby (umístění staveb na pozemku, odstupy staveb, půdorysné uspořádání, tvar a sklon střech, výška oplocení, apod.). Výčet prvků regulačního plánu je uveden a odůvodněn v kapitole L.

V plochách, kde je umožněno umisťování staveb a zařízení pro ubytování byly do nepřípustného využití doplněny ubytovny pro pracovníky s cílem vyloučit problémové typy ubytování, ale zároveň připustit neproblémová turistická zařízení; snahou je zamezit obcházení regulace.

Snížení výškové hladiny zástavby v plochách OU – občanského vybavení všeobecného vychází ze stavu území, kdy převažující výška stávající zástavby, zjištěné v rámci digitálních leteckých skenů území, je do 12 m, s výjimkou věže kostela sv. Jana Křtitele ve Strážišti.

Doplnění podmínek využití v plochách OS – občanského vybavení sportu zohledňuje záměr na přestavbu a rozvoj dvoru Lhotka.

V souladu se zadáním změny č. 1 ÚP byly doplněny podmínky využití u ploch s rozdílným způsobem využití, které nebyly dosud stanoveny v textové části ÚP a byly vymezeny v grafické části ÚP nebo jsou zcela nově vymezeny změnou č. 1 ÚP. Jedná se o plochy PU – veřejná prostranství všeobecná, ZZ – zeleň zahradní a sadová, DS – doprava silniční, TU – technická infrastruktura všeobecná, VZ – výroba zemědělská a lesnická, AL – trvalé travní porosty. Plochy ZS – zeleně sídelní ostatní (původně plochy veřejné zeleně) nejsou nově stanoveny, byly pouze přesunuty v rámci kapitoly mezi plochy zeleně (původně za plochami výroby a skladování).

Podmínky pro plochy VD – výroba drobná a služby (původně výroba a sklady) byly zpřesněny s cílem zachování kvality obytného prostředí a pohody bydlení v navazujících stávajících a navrhovaných plochách BV.

Plochy v nezastavěném území, a to AU – zemědělské všeobecné (původně orná půda), MU – smíšené krajinné všeobecné (původně krajinná zeleň), WT – vodní a vodních toků (původně plochy vodní a vodohospodářské), LU – lesní všeobecné (původně plochy lesní) jsou doplněny tak, aby zde bylo možné umístit drobné stavby pro obhospodařování, přírodě blízká opatření pro omezení účinků přívalových srážek, eroze, sucha, apod., záměry pro rekreační využívání krajiny. Vyloučení vyjmenovaných druhů staveb a zařízení v souladu s ustanovením § 122 stavebního zákona je navrženo zejména z hlediska veřejného zájmu na ochranu a rozvoj přírodních a kulturních hodnot území před nekoordinovanou a nekoncepčně realizovanou stavební nebo jinou činností. Z hlediska ochrany přírodních hodnot území je třeba respektovat zejména ochranu zemědělské půdy (zejm. nejkvalitnější půdy 1. a 2. třídy ochrany), lesní půdy, významných krajinných prvků, prvků územního systému ekologické stability a přírodních biotopů dle mapování AOPK ČR. Z hlediska ochrany krajinných hodnot území je třeba předejít narušení obrazu krajiny a pozitivních charakteristik krajinného rázu území, snížení migrační prostupnosti území pro člověka a volně žijící živočichy, apod. Případné budoucí požadavky na umístění předmětných staveb je třeba řešit změnou územního plánu, která případné záměry prověří z hlediska všech zájmů v území.

V souladu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánu změna č. 1 ÚP doplňuje všeobecné podmínky platné pro využití ploch s rozdílným způsobem využití na území obce.

Podmínka pro nové stavby na místě odstraněných staveb nebo přestavby stávajících staveb ve stabilizovaných plochách, které nesplňují podmínky prostorového uspořádání stanovené v ÚP tak, aby nedocházelo k dalšímu zhoršování podmínek v území. Např. pokud je v ÚP pro plochy BV stanovena max. výška staveb 9 m a stavebník by chtěl zvýšit stávající dům výšky 11 m na 12 m, tak to nelze, ale umožňuje pouze nezbytné zvýšení např. při rekonstrukci a zateplení střechy.

V těsné blízkosti vodních toků není možno území zastavovat, v souladu s § 49 vodního zákona je navrženo ponechat nezastavěné manipulační pásy pro údržbu vodních toků v rozsahu 8 m od břehové čáry Skalice a 6 m od břehové čáry u všech drobných vodních toků v území.

Zvláštní zájmy ministerstva obrany

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

- LK TRA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VVN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP -102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 zákona č. 283/2021 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice….)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Změna č. 1 stanovuje podmínky pro umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie v nezastavěném území.

Výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie (OZE) jsou dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, součástí veřejné technické infrastruktury, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu. Jedná se o plošně nebo výškově významné stavby, které by svým charakterem a neregulovanou velikostí mohly narušit přírodní, krajinné a kulturně historické hodnoty území a charakter území, který představuje harmonická zvlněná lesozemědělská krajina na přechodu mezi Brdy a Středním Povltavím, tvořená pestrou mozaikou různě velkých ploch orné půdy, luk, smíšených lesů a rybníků, místy členěná drobnými krajinotvornými prvky (meze, remízky, apod.), se sídly venkovského typu a raně středověkými památkami nad pravým břehem řeky Skalice. Dle ZÚR Středočeského kraje je území obce Počaply zařazeno do krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot. Dle dokumentace Vyhodnocení krajinného rázu Středočeského kraje (Atelier V – Ing. arch. Ivan Vorel, 2009) je území obce Počaply vymezeno jako krajina utvářená harmonickým měřítkem a vztahy.

Na základě závazků ČR a naplňování směrnic o podpoře využívání energie z obnovitelných zdrojů územní plán umožňuje umisťování fotovoltaických elektráren (FVE) v nezastavěném území, ale pouze při splnění daných podmínek, které usměrní rozvoj FVE a předejde se tak překotnému rozvoji těchto staveb a zařízení ve správním území obce Počaply. Podmínky byly stanoveny tak, aby FVE co nejméně

narušili přírodní kvality, nenarušovaly pohledy na krajinu a sídla a neumožňovaly umisťování v těsné blízkosti obytného území, nerušily tak pohodu bydlení a eliminovaly např. odlesky ze skleněných panelů fotovoltaických elektráren směrem k obytným plochám.

Z výzkumů a měření vyplývá, že povrch fotovoltaických panelů se v létě výrazně zahřívá vůči okolním přírodním biotopům a plochy FVE způsobují vznik tepelného ostrova. Od rozpálených povrchů výrobny se přehřívá okolní vzduch, ten prudce stoupá a strhává s sebou vlhčí vzduch z okolí, který je vysokými vzdušnými proudy odváděn mimo lokalitu. Dochází tak k vysušování místního klimatu a dalšímu prohlubování negativních důsledků sucha. Jako nejvhodnější kompenzace ploch FVE v oblastech se zvýšeným rizikem sucha se jeví zakládat mokřady, zadržovat vodu a vysazovat v blízkosti ploch FVE vzrostlou vegetaci, zejména stromy o dostatečné ploše, která bude působit jako přirozená klimatizace, pomůže udržet vodu v krajině a bude schopná tlumit největší teplotní extrémy. Zásadní je udržet funkční malý oběh vody v krajině, k čemuž vzrostlé stromy velmi přispívají. Díky evapotranspiraci dochází za působení slunečního záření k přeměně vody na vzdušnou vlhkost (skupenská přeměna) a tím vázání velkého množství latentního tepla, které se pak neprojeví nadměrným ohříváním krajiny. Problematiku koloběhu vody a energie v krajině podrobně a srozumitelně popisuje volně přístupná publikace *Pokorný et al, 2021: Slunce – voda – rostliny - klima*, ke stažení zde: https://enki.cz/pokorny_et_al_2021_slunce_voda_rostliny/. Z těchto důvodů byla stanovena podmínka o vysazování minimální plochy vzrostlé zeleně okolo FVE. Plocha vegetace byla kvantifikována tak, aby její účinky ještě vedly k zamýšlenému cíli, menší plochy vegetace by totiž již dostatečně nekompenzovaly tepelný ostrov.

Územní plán stanovuje plochy, kde nelze umisťovat FVE. Jedná se o plochy, kde převažuje jiný veřejný zájem, konkrétně ochrany přírodních, krajinných a kulturních hodnot, nad veřejným zájmem výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

Stanovení ploch nezastavěného území, ve kterých je umožněno umisťování FVE za uvedených podmínek, neznamená automatický nárok na povolení záměru. Jednotlivé záměry musí být v navazujícím řízení stavebním či energetickým úřadem individuálně posouzeny.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

Dle jednotného standardu byly provedeny formální úpravy označení veřejně prospěšných staveb a opatření dle následující převodní tabulky:

ÚP Počaply		**Změna č. 1 ÚP Počaply (metodika MMR 2024)**	
Označení VPS/VPO	**Název**	**Označení VPS/VPO**	**Název**
D1	místní komunikace	VD.01	místní komunikace
E1	trafostanice	VT.01	trafostanice
E2	venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV	VT.01	venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV
V1	přívodní vodovodní řad z Březnice	VT.03	přívodní vodovodní řad z Březnice
K1	kanalizační stoka do ČOV Březnice	VT.03	kanalizační stoka do ČOV Březnice
R1	rozhledna	VO.01	rozhledna

Změna č. 1 ÚP v souladu s komplexními pozemkovými úpravami zrušuje vymezení veřejně prospěšných opatření P1 pro poldr, VP1 a VP2 pro vodní nádrže (viz odůvodnění v kapitole I. části e) 1.). Zpřesňuje vymezení a doplňuje označení veřejně prospěšných opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability, kdy ÚP vymezuje jako veřejně prospěšná opatření pouze návrhové (nefunkční) prvky ÚSES k založení VU.01 – VU.07 a doplňuje označení veřejně prospěšného opatření pro mokřad, který je jako VPO vymezen v grafické části platného ÚP bez označení a změna č. 1 zpřesňuje jeho vymezení (viz odůvodnění v kapitole I. části e) 1.).

Nově se vymezují veřejně prospěšné stavby VD.02 – VD.07 pro rekonstrukci účelových komunikací a pro umístění nových účelových komunikací, které vychází z komplexních pozemkových úprav a zajišťují zvýšení prostupnosti krajiny, zpřístupnění pozemků, protierozní ochranu území, krajinotvornou funkci, propojení se sousedními obcemi i rekreační využívání krajiny pro pěší a cyklisty. Veřejně prospěšná stavba VD.08 je vymezena pro zajištění prostupnosti krajiny, zpřístupnění pozemků a Počapelského mlýna. V souladu s PÚR ČR je vymezena veřejně prospěšná stavba VT.04 pro el. vedení 400 kV.

V souladu s novým stavebním zákonem došlo ke zrušení vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství s možností uplatnění předkupního práva (zrušení kapitoly h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo) a jejich převedení do veřejně prospěšných staveb, které jsou dle nového stavebního zákona pouze s možností vyvlastnění. To se týká veřejně prospěšné stavby pro rozhlednu R1, nově označené jako VO.01.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V souladu se ZÚR Středočeského kraje je vymezena jako územní rezerva plocha morfologicky a hydrologicky vhodná pro akumulaci povrchových vod – vodní nádrž Myslín.

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

Do územního plánu byly doplněny definice pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Odůvodnění ke zrušení kapitoly i)

Kapitola i) již není součástí obsahu územního plánu v souladu s přílohou č. 8 ke stavebnímu zákonu.

J. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE, S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

V souladu s PÚR ČR je vymezen koridor CNU.E27 pro přestavbu vedení 220 kV na vedení 400 kV. Vymezení záměru rovněž zohledňuje požadavky oprávněného investora k návrhu zprávy o uplatňování a návrhu zadání změny č. 1 ÚP Počaply, ve kterém se uvádí, že v současnosti byla splněna podmínka prověření účelnosti a reálnosti záměru. Jedná se o přestavbu stávajícího vedení pro zvýšení spolehlivosti přenosové soustavy, a to i v souvislosti s plánovaným postupným útlumem sítě 220 kV. Nejedná se tedy o vybudování ZVN v nové trase. Záměr je prostorově koordinován i na území Jihočeského kraje a byl konzultován se Středočeským krajem. Pro majitele nemovitostí, kterými prochází navržený koridor, se nebude jednat o nové omezení. Trasa je stabilizovaná a kopíruje stávající trasu, dojde pouze

k výměně stožárů a zvýšení průřezu a kapacity vodičů. V souvislosti s dispozičními úpravami sloupů může dojít k mírnému nárůstu nového ochranného pásma v řádu několika metrů (OP se měří od krajního vodiče, ale je stejné pro vedení 220 kV i 400 kV).

K. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Z hlediska celkové koncepce rozvoje území obce Počaply byly účelnost využití zastavěného území a potřeba zastavitelných ploch posouzeny a potvrzeny vydáním ÚP Počaply. Změna č. 1 ÚP tuto koncepci respektuje, zpřesňuje ji a v malé míře doplňuje.

Změna č. 1 ÚP vymezuje dle aktuálních potřeb na územní rozvoj obce novou zastavitelnou plochu Z.16 pro dílčí rozvoj bydlení (2 RD). Vymezení zastavitelné plochy Z.17 pro přestavbu a rozvoj dvora Lhotka ve východní části správního území obce odpovídá s mírným rozšířením vymezení stabilizovaných ploch BV v platném ÚP s tím, že napravuje nesprávné vymezení stabilizovaných ploch tam, kde v současné době není žádná zástavba vymezením zastavitelné plochy. Oproti platnému ÚP se mění využití území z ploch BV – bydlení venkovského na plochy OU – občanského vybavení všeobecného, OS – občanského vybavení sportu a DS – doprava silniční dle aktuálního záměru. Plochy OU jsou určeny pro přestavbu stávajících budov, plochy OS pro jízdárnu a navazující ohrady pro koně, plocha DS pro parkoviště. V návaznosti na stávající výrobní areál jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj zemědělské výroby vymezením zastavitelné plochy Z.26.

V krajině jsou vymezeny nové zastavitelné plochy Z.18 – Z.24 pro rekonstrukci účelových komunikací a pro umístění nových účelových komunikací, které vychází z komplexních pozemkových úprav. Plocha Z.25 je vymezena pro zajištění prostupnosti krajiny, zpřístupnění pozemků a Počapelského mlýna. Vymezení nových ploch vychází ze schváleného zadání změny č. 1 ÚP Počaply.

Zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení a zemědělskou výrobu využívají stávající vedení dopravní infrastruktury. Současně byla s ohledem na množství zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném ÚP, které nejsou dosud využity a s ohledem na hodnoty a limity využití území redukována rozsáhlá zastavitelná plocha bydlení venkovského Z.01 vymezená v platném ÚP o 1,8 ha.

L. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU, PŘÍPADNĚ S ODCHYLNĚ STANOVENÝMI POŽADAVKY NA VÝSTAVBU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 1 ÚP je zpracována s prvky regulačního plánu v souladu se zadáním změny územního plánu a požadavky obce Počaply. Obec má zájem rozvíjet venkovský charakter sídla a kvalitní obytné prostředí příjemné pro život. Díky regulaci je možné zachovat a dále vhodně rozvíjet jedinečné znaky struktury a charakteru zástavby a obraz sídel jako celku s ohledem na ochranu krajinného rázu území. Nová zástavba by měla spoluvytvářet obraz sídel.

Podrobnější prostorová regulace zástavby vychází také z úkolů územního plánování dle § 39 odst. d), g) a h) stavebního zákona:

„d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,

g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,"

z priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území stanovených v ZÚR SK:

„(06) c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů."

ze zásad péče o krajinu a zásad pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území pro krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot (H) stanovených v ZÚR SK:

a) preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;

d) chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně.

Všechny plochy, které jsou regulovány v podrobnosti regulačního plánu, jsou vymezeny ve výkrese základního členění území jako části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.11. Prvky regulačního plánu jsou stanoveny pro plochy BV – bydlení venkovské, OU – občanské vybavení všeobecné, OS – občanské vybavení sportu a ZZ – zeleň zahradní a sadová v kapitole f) Územního plánu a platí pro všechny plochy BV a ZZ na území obce tak, aby v návrhových plochách i v rámci stabilizovaných ploch při změnách dokončených staveb nebo při vzniku nové stavby na místě odstraněné byly dodrženy stanovené podmínky prostorového uspořádání s cílem zachování a rozvíjení specifické struktury zástavby, tradičního ohraničení veřejných prostranství zástavbou, charakteru zástavby (základní hmotové řešení domů), zajištění harmonického přechodu zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů a zachování obrazu sídla jako celku.

Prvky regulačního plánu jsou navrženy v rozsahu daném stavebním zákonem a jedná se zejména o tyto prvky, včetně jejich odůvodnění:

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
Umístění hlavních staveb na pozemku	Stanoveno s cílem zachování tradičního uspořádání zástavby a ohraničení veřejných prostranství, kdy hlavní stavby jsou umisťovány při ulici a ne nahodile v hloubi pozemků. Zároveň zajistí harmonický přechod zastavěného území do krajiny formou zeleně zahrad a sadů.
Minimální odstupy staveb	Požadavky na vzájemné odstupy staveb pro bydlení vychází z dřívější vyhlášky č. 501/2006 Sb. a byly stanoveny z důvodu splnění požadavků urbanistických, architektonických, požadavků na denní osvětlení a oslunění, na zachování kvality prostředí, ale i umožnění údržby staveb a užívání prostoru mezi stavbami pro technická či jiná vybavení a činnosti, například technickou infrastrukturu.
Půdorysný tvar staveb	Respektuje obvyklé architektonické znaky místní venkovské zástavby. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy s čtvercovým půdorysem), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovského sídla.
Tvar a sklon střech	Vychází ze znaků místní venkovské zástavby. Důvodem je zamezení projevům suburbanizace (domy se střechou mírného sklonu nebo plochou střechou), které nerespektují jedinečné znaky zástavby venkovského sídla.
Max. výška oplocení	Stanovena s cílem zachování přiměřené výšky oplocení pozemků směrem do veřejného prostranství a směrem do

Prvek regulačního plánu	Odůvodnění vymezení
	volné krajiny. Nereguluje výšku oplocení mezi sousedními stavebními pozemky.
Max. počet lůžek	Stanoven z toho důvodu, že si obec nepřeje na svém území zřizovat velkokapacitní turistické či hotelové komplexy, které by narušily klidný charakter obce, zejména zvýšeným hlukem a dopravní zátěží. Hodnota max. 50 lůžek v každé jedné funkční ploše OU byla stanovena tak, aby bylo možné dokončit připravované záměry ve Lhotce, dosáhnout cílů popsaných výše a přitom umožnit vznik rozumně velkých a komerčně udržitelných penzionů či hotelů. V plochách OS byla regulace (max 10 lůžek) doplněna tak, aby bylo zřejmé, že plochy jsou určeny zejména pro sport, ne pro ubytování a ubytování je tak pouze doplňkovou a okrajovou záležitostí. Vzhledem ke kontinuitě však regulace umožňuje vybudovat menší zařízení pro dočasné ubytování několika sportovců.

Územní plán dále doporučuje navrhovat jednoduché hmoty staveb, včetně zastřešení, použití tradičních materiálů a barevnosti (nevhodné jsou výrazné barvy), kompozičně vyvážené řešení fasády (zejména uspořádání obdélných, pravoúhlých oken s citlivým členěním, apod.), které budou vycházet z tradičního architektonického řešení venkovské zástavby. U štítových stěn není vhodné rozdělení a uskočení fasádních rovin, vložení lodžií a balkonů, vložení vstupních dveří nebo garážových vrat.

M. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

M.1 Vyhodnocení záborů ZPF

Vyhodnocení kvalifikovaného odhadu záborů ZPF je provedeno v souladu s platnou legislativou, tzn. zákonem o ochraně ZPF č. 334/1992 Sb. a jeho prováděcích vyhlášek č. 271/2019 a č. 48/2011, ve znění pozdějších předpisů.

Kvalifikovaný odhad záborů ZPF je proveden v textové, tabelární a grafické podobě. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu znázorňuje jednotlivé navrhované plochy, třídy ochrany ZPF dle BPEJ a druhy pozemků (kultury ZPF) dle katastru nemovitostí. Tabulka předpokládaného záboru ZPF obsahuje pouze takové plochy a koridory, kde dojde k vynětí půdy ze ZPF. Součástí provedeného odhadu záborů ZPF nejsou:

- zábory pro koridory technické infrastruktury, neboť využití koridoru pro umístění vodovodu a kanalizace nebude spojeno se záborem ZPF. Nadzemní elektrická vedení jsou standardně spojena s vlivy na ZPF pouze v místě stožárových míst, jejich pozice však není v měřítku ÚP známa. Odhad záborů proto v těchto případech nelze kvantifikovat a bude předmětem řešení až projektové přípravy záměru. Řádově se však jedná o málo významné zábory půdy,
- zábory pro ÚSES, neboť dle ustanovení § 59 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, se na ÚSES nevztahují principy ochrany ZPF.

Provedený výpočet záborů ZPF je pouze odhadem, který je nadhodnocen. K vynětí z půdního fondu totiž dojde v rozsahu budoucích staveb, přičemž nezastavěné části ploch zůstanou součástí půdního fondu (např. jako zahrady). Výslednou hodnotu záboru bude možné přesně specifikovat až v rámci projektové přípravy staveb při naplňování jednotlivých ploch a koridorů. Spíše nežli konkrétní a konečný

rozsah vynětí znázorňuje provedený odhad rozsah ploch, které nebude možné využívat dle stávajících principů zemědělského hospodaření.

Předmětem hodnocení jsou zastavitelné plochy (Z) a plocha změny v krajině (K). Odůvodnění vymezení ploch je uvedeno v kapitole I. části c) a e). Vyhodnocení záborů ZPF z tohoto odůvodnění vychází.

Odhad záborů ZPF:

Označení plochy / koridoru	**Navržené využití**	**Souhrn výměry záboru (ha)**	**Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)**					**Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu**	**Informace o existenci závlah**	**Informace o existenci odvodnění**	**Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody**
			I.	**II.**	**III.**	**IV.**	**V.**				
Z.01	redukce plochy BV	*-2,81*		-2,81							
Z.02	redukce plochy pro park	*-2,30*		-2,30							
Z.16	BI	*0,46*			0,46						
Z.17	OS, DS	*0,27*			0,27						
Z.25	DS	*0,09*			0,09						
Z.26	VZ	*0,41*			0,41						
Celkem zastavitelné plochy		***-3,88***	**0,00**	**-5,11**	**1,23**	**0,00**	**0,00**				
K.05	MU (zvětšení)	*0,33*			0,33						
Celkem plochy změn v krajině		***0,33***	**0,00**	**0,00**	**0,33**	**0,00**	**0,00**				
CELKEM ZÁBOR		***-3,55***	**0,00**	**-5,11**	**1,56**	**0,00**	**0,00**				

Návrh změny č. 1 ÚP nebude představovat další zábor ZPF, ale snížení celkového záboru ploch vymezených v platném ÚP a změně č. 1 ÚP. Návrh změny č. 1 navrhuje redukci zastavitelných ploch Z.01 a Z.02 vymezených v platném ÚP, zpřesnění vymezení plochy K.05 (původně č. 5 a 15) vymezené v platném ÚP a vymezení nových zastavitelných ploch Z.16, Z.17, Z.25, Z.26. Vymezení nových zastavitelných ploch a rozšíření plochy K.05 bude spojeno s předpokládaným záborem ZPF v rozsahu 1,56 ha. Díky redukci zastavitelných ploch Z.01 a Z.02 (o 5,11 ha) dojde k celkovému snížení záboru ploch vymezených v platném ÚP a změně č. 1 o 3,55 ha.

S ohledem na aktuální potřeby na územní rozvoj obce, na nepřiměřený rozsah zastavitelných ploch pro bydlení vymezených v platném ÚP, které nebyly dosud využity a s ohledem na ochranu kvalitní zemědělské půdy byla navržena redukce rozsáhlých zastavitelných ploch Z.01 a Z.02 vymezených v platném ÚP na západním okraji sídla Počaply, které se nachází na zemědělských půdách 2. třídy ochrany. Původní rozsah plochy Z.01 (4,23 ha) byl redukován o 2,81 ha na 1,42 ha a původní rozsah plochy Z.02 (3,58 ha) byl redukován o 2,30 ha na 1,28 ha.

Změna č. 1 ÚP vymezuje dle aktuálních potřeb na územní rozvoj obce čtyři nové zastavitelné plochy Z.16, Z.17, Z.25 a Z.26, které budou spojeny se záborem ZPF. Plochy jsou vymezeny uvnitř zastavěného území nebo v jeho návaznosti s ohledem na strukturu zástavby, ochranu nezastavěného území, zemědělské půdy, organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území, síť

zemědělských účelových komunikací a minimalizaci fragmentace krajiny. Zastavitelné plochy využívají stávající vedení dopravní infrastruktury.

Zastavitelná plocha Z.16 pro dílčí rozvoj bydlení (2 RD) vymezená v návaznosti na zastavěné území, dotváří urbanistickou strukturu podél stávající komunikace, v návaznosti na stávající obytnou zástavbu v severní části sídla Počaply. S ohledem na respektování struktury zástavby sídla a ochranu zemědělské půdy je pro zástavbu vymezena část plochy ve vazbě na stávající komunikaci a zbývající část směrem do volné krajiny zůstává jako plocha zahrady součástí ZPF.

Zastavitelná plocha Z.17 vymezená uvnitř zastavěného území a v jeho návaznosti je určena pro přestavbu a rozvoj dvora Lhotka ve východní části správního území obce. Oproti platnému ÚP se mění využití území z ploch BV – bydlení venkovského na plochy OU – občanského vybavení všeobecného, OS – občanského vybavení sportu a DS – doprava silniční dle aktuálního záměru. V platném ÚP byly stabilizované plochy BV vymezeny i tam, kde dosud nebyla žádná zástavba. To změna č. 1 ÚP napravuje vymezením zastavitelné plochy. Plochy OU jsou určeny pro přestavbu stávajících budov, plochy OS pro jízdárnu a navazující ohrady pro koně, plocha DS pro parkoviště.

Zastavitelná plocha Z.25 pro umístění nové účelové komunikace, která zajistí prostupnost krajiny, zpřístupnění pozemků a Počapelského mlýna.

Zastavitelná plocha Z.26 vytváří podmínky pro rozvoj zemědělské výroby a podnikání v návaznosti na stávající výrobní areál.

Plocha změny v krajině K.05 (původně č. 5 a 15) vymezená pro mokřad a navazující plochy krajinné zeleně je zpřesněna a nově vymezena jako jedna plocha K.05 na obecním pozemku.

M.2 Vyhodnocení záborů PUPFL

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou návrhem změny č. 1 ÚP dotčeny.

N. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK, VČETNĚ JEHO ODŮVODNĚNÍ

Připomínky sousedních obcí:

Do stanoveného termínu nebyly připomínky sousedních obcí doručeny.

Vyjádření oprávněných investorů:

Do stanoveného termínu nebyly vyjádření oprávněných investorů doručena.

Připomínky veřejnosti:

Mgr. Pavla Křesinová, Počaply 37, 262 72 Březnice ze dne 23. 10. 2025

Citace: „Nesouhlasím s návrhem změny č.1 ÚP obce Počaply u pozemku č. 824, k. ú. Počaply.

Pozemky chci využívat jako zahradnictví s prodejem sezónních výpěstků. Za tímto účelem již nebudu budovat stavby, ale využiji současné přístřešky a skladové kontejnery. Tyto využiji ke skladování výpěstků, sazenic a stromků.“

Vyhodnocení: Připomínce nebude vyhověno.

V platném územním plánu je dotčený pozemek č. 824 v k. ú. Počaply zařazen do ploch s rozdílným způsobem využití – veřejná zeleň. V rámci návrhu Změny č. 1 ÚP Počaply byla lokalita Z.02 upravena na základě skutečného stavu využití území a zároveň požadavku investora, který požadoval zařazení do ploch DS – doprava silniční. Tento požadavek byl uplatněn před zahájením pořizování změny a bylo mu vyhověno.

V návrhu Změny č. 1 ÚP Počaply je v rámci přípustného využití ploch DS umožněno umisťovat mimo jiné parkovací a manipulační plochy, přístřešky a skladové kontejnery. Záměr využívat pozemek pro uskladnění výpěstků, sazenic a stromků v přístřešcích a kontejnerech je tedy již umožněn. Stejně tak je již tímto návrhem umožněno zřizovat odstavná stání pro zaměstnance či návštěvníky. Spolu s navazujícími pozemky funkčního využití „AU" (např. část parcely 823, která je již nyní využívána pro pěstování rostlin) je po nabytí účinnosti této změny možné na parcele 824 provozovat také zahradnictví.

Připomínce tedy nebude vyhověno, neboť požadovaná úprava využití pozemku byla již řešena v počáteční fázi pořizování Změny č. 1 ÚP Počaply na základě podnětu investora a současné využití pozemků bylo tímto postupem zlegalizováno. V této fázi pořízení změny ÚP není důvod k opětovnému přehodnocení navrženého funkčního využití.

Jiří a Alena Čížkovi, Počaply 30, 262 72 Březnice ze dne 30. 10. 2025

Citace: „Nesouhlasím s umístěním LBK.01 na parcele č. 867 v k. ú. Počaply. Navrhujeme posunout hranici po rozhraní parcel č. 867 a č. 869.

Probíhá příprava změny kultury na zahradu a sad (možnost oplocení)."

Vyhodnocení: Připomínce nebude vyhověno.

Vymezení prvků územního systému ekologické stability, tedy i lokálních biokoridorů má jasně dané postupy a metodická pravidla.

Lokální biokoridor LBK.01 je v této části vymezen zcela dle nového Plánu ÚSES ORP Příbram z roku 2022. Prvky ÚSES se vymezují ve veřejném zájmu a jejich vymezování je jedním z důležitých úkolů územního plánování. Proti Plánu ÚSES jakožto podkladu pro pořízení změny územního plánu ale podatel nijak nebrojí, ani proti jeho nedůvodnosti nebo nevhodnosti. Z judikatury přitom plyne, že pokud podatel tyto připomínky výslovně neartikuloval, nemůže se k nim obec relevantně vyjádřit. Obec nadto ani nemá důvod zpochybňovat řešení, které nový Plán ÚSES jako nejvhodnější nalezl, proto jej také přebírá. Zpracovatel změny č. 1 ÚP se domnívá, že koridor LBK.01 je navržen ve vhodné poloze a optimální šířce. Posun koridoru mimo parcelu 867 či 868 není žádoucí, neboť na parcele 867 se již nyní nachází zapojená zeleň mající kromě jiného i ekostabilizační, protierozní a estetickou funkci, na parcele 868 se nachází trvalý travní porost a proto je potřebné tyto prvky (respektive jejich nejnutnější vymezené části) zahrnout jako základ budoucího biokoridoru a zajistit pro ně větší ochranu před zastavěním např. hospodářským zařízením. Návrh biokoridoru nijak nezasahuje na parcelu st. 52, kde se nachází rekreační objekt stěžovatelů a nijak nezhoršuje využívání této stavby či přístup k ní. Návrh ÚP nijak nemění vlastnická práva a ani případné zřízení biokoridoru v budoucnu neznamená, že se vlastnictví nebo vzhled pozemků musí změnit. Majitelé budou moci parcely 867 a 868 nadále využívat jako dosud (travní porosty se zelení, meze) s tím, že není umožněno jejich zastavění či oplocení. Zastavění stavbami pro rekreaci či trvalé oplocení ale nebylo možné ani před změnou č. 1, neboť parcely 867 a 868 se nacházely v nezastavěném a nezastavitelném území s funkčním využitím „trvalý travní porost". Zřízení biokoridoru neznamená, že se pozemky musí zcela osázet stromy, naopak pro větší ekostabilizační účinek je

vhodnější kombinace sečených travních porostů a doplňkové zeleně, tedy zachování stavu, který se v místě nachází nyní. Na okraj uvádíme, že VPO není navržena na parcele 867 ani 868, neboť veřejně prospěšná opatření (VPO) pro zřízení prvků ÚSES byla změnou č. 1 vymezována jen v místech, která jsou v současném stavu fakticky využívána jako pole (orná půda).

Marek Vrátný, Dolní Valy 207, 262 72 Březnice ze dne 25. 10. 2025

Citace: „Nesouhlasím s vytvořením lokálního biokoridoru LBK.02 na p. č. 972 v KÚ Počaply u Březnice.

Jakožto majitel pozemkové parcely p. č. 972 v k. ú. Počaply u Březnice nesouhlasím s umístěním a vytvořením lokálního biokoridoru LBK.02 na výše jmenované parcele (viz příloha). Umístěním LBK.02 by došlo ke znehodnocení orné půdy v mém vlastnictví a s touto okolností nemohu souhlasit."

Vyhodnocení: Připomínce nebude vyhověno.

Prvky ÚSES a s tím související VPO (veřejně prospěšná opatření) se vymezují ve veřejném zájmu a jejich vymezování je jedním z důležitých úkolů územního plánování. Lokální biokoridor LBK.02 (a VPO VU.03 a VU.04) je vymezen na základě nového zpřesněného Plánu ÚSES ORP Příbram z roku 2022, který byl zpracován odbornou firmou Ageris a který je součástí aktuálních UAP 2024. Řešení vůči Plánu ÚSES však bylo zpřesněno, kdy šířka biokoridoru byla redukována z původních 40 m na nejmenší možnou šířku 20 m (tato nejmenší šířka odpovídá metodice vymezování lokálních ÚSES). Biokoridor navržený ve změně č. 1 ÚP nevybočuje z obrysu vymezeném v Plánu ÚSES, viz přiložený soutisk níže (žlutě je rozsah ÚSES dle Plánu ÚSES). Obec nemá důvod zpochybňovat polohové a směrové vymezení biokoridorů, které nový Plán ÚSES jako nejvhodnější nalezl, proto jej také přebírá. Obec se však snaží co nejméně zasáhnout do práv jednotlivých vlastníků a proto vůči Plánu ÚSES šířku co nejvíce zužuje, proti čemuž nic nenamítal odbor životního prostředí MěÚ Příbram. Navržený biokoridor vhodně a nejkratším možným způsobem propojuje stávající lesní celky a zároveň biocentra - Čihaldo a Rampaška. Zpracovatelé změny č. 1 ÚP se domnívají, že koridor LBK.02 nelze na parcele 972 navrhnout ve vhodnější poloze či ještě užším rozměru. Návrh změny ÚP nijak nemění vlastnická práva a ani případné zřízení biokoridoru v budoucnu neznamená, že se vlastnictví pozemků musí změnit. Pakliže by v budoucnu zřizovatel biokoridoru vyžadoval částečně osázet biokoridor zelení nebo keřovým patrem a majitelé s tím nesouhlasili, neboť by nadále nemohli část parcely využívat jako ornou půdu, pak by bylo nezbytné pozemky od majitelů vykoupit, ale pouze za odpovídající náhradu a na základě odpovídajícího řízení, kde bude prokázána nezbytnost konkrétního řešení. Do doby zřízení biokoridoru je možné pozemky využívat jako dosud, tedy jako ornou půdu. Je pravda, že po zřízení biokoridoru dojde k nemožnosti danou část biokoridoru obhospodařovat jako pole. Dochází zde, tak jako v územním plánování často, ke konfliktu, v tomto případě mezi ZPF a ÚSES. Nicméně zřízení biokoridoru v tomto případě představuje nadřazený veřejný zájem nad veřejným zájmem ochrany ZPF, neboť biokoridor a celý systém ÚSES je navržen v nejmenším možném rozsahu pro svoje důležité krajinotvorné a ekostabilizační funkce, zadržování vody v krajině, podporu tvorby mikroklimatu, poskytování útočiště drobným živočichům a ptactvu, vytváření osy (koridoru), kde nedochází k intenzivnímu hospodaření a kde mohou v jinak rozorané krajině přežívat i hospodářsky nezajímavé, ale o to přírodně cennější biotopy.



Martin Vrátný, Počaply 4, 262 72 Březnice ze dne 25. 10. 2025

Citace: „Nesouhlasím s vytvořením lokálního biokoridoru LBK.02 na p. č. 919 v KÚ Počaply u Březnice.

Jakožto majitel pozemkové parcely p. č. 919 v k. ú. Počaply u Březnice nesouhlasím s umístěním a vytvořením lokálního biokoridoru LBK.02 na výše jmenované parcele (viz příloha). Umístěním LBK.02 by došlo ke znehodnocení orné půdy v mém vlastnictví a s touto okolností nemohu souhlasit.“

Vyhodnocení: Připomínce nebude vyhověno.

Vyhodnocení je téměř totožné a analogické jako u připomínky pana Vrátného Marka (parcela 972), avšak s tímto doplňujícím vysvětlením: na parcelu 919 zasahuje biokoridor (VPO č. VU.03) jen mírně, v místě těsně navazujícím na LBC Rampaška. Biokoridor LBK.02 na parcele 919 byl také vůči Plánu ÚSES zúžen, nikoliv však na minimum 20 m, ale na hodnotu cca 25 m tak, aby bylo umožněno plynulejší a vhodnější napojení na LBC Rampaška.

Martin Vrátný, Počaply 4, 262 72 Březnice ze dne 25. 10. 2025

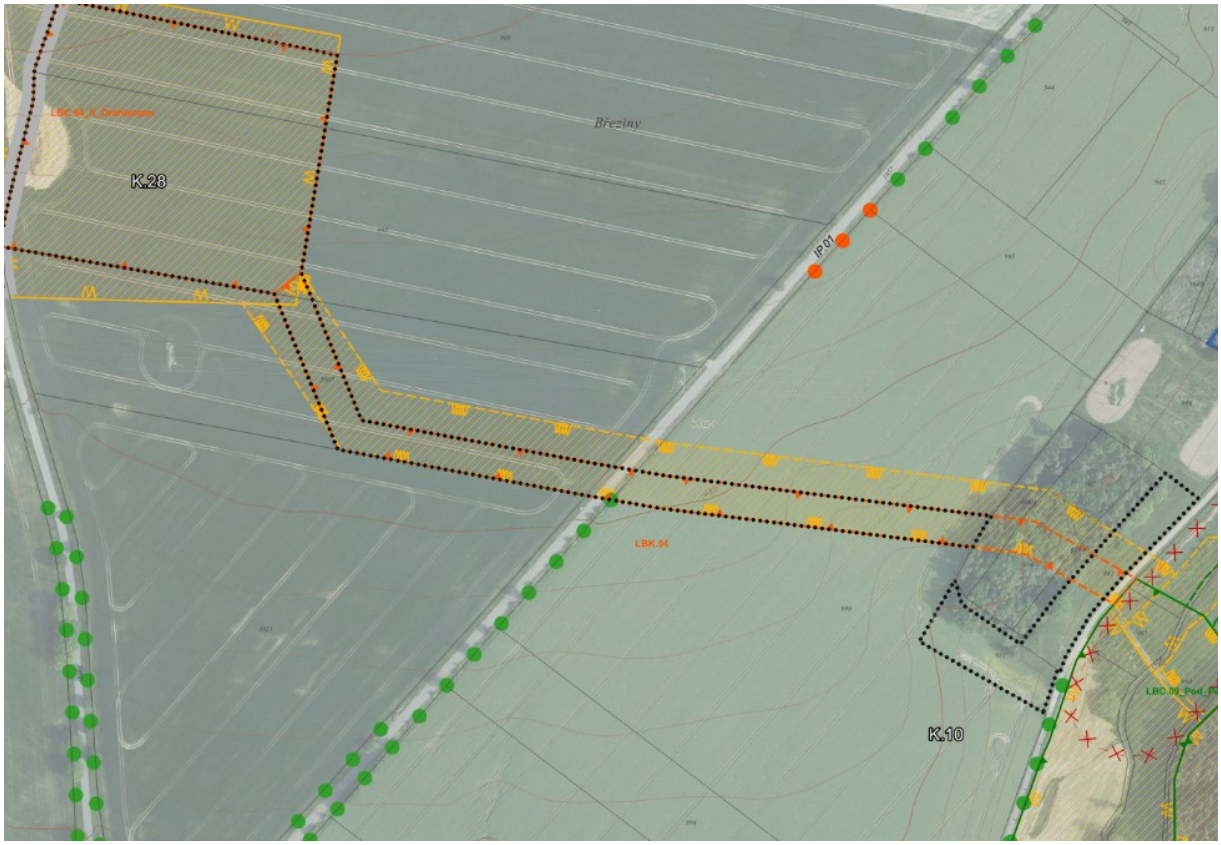
Citace: „Nesouhlasím s vytvořením lokálního biokoridoru LBK.04 na p. č. 990 v KÚ Počaply u Březnice.

Jakožto majitel pozemkové parcely p. č. 990 v k. ú. Počaply u Březnice nesouhlasím s umístěním a vytvořením lokálního biokoridoru LBK.04 na výše jmenované parcele (viz příloha). Umístěním LBK.04

by došlo ke znehodnocení orné půdy v mém vlastnictví a s touto okolností nemohu souhlasit.“

Vyhodnocení: Připomínce nebude vyhověno.

Vyhodnocení je totožné a analogické jako u připomínky výše (parcela 972), avšak s tímto upřesněním: biokoridor LBK.04 (VPO č. VU.05) byl na parcele 990 zúžen ze 40 m na 20 m a to po celé své délce, viz přiložený soutisk (žlutě je rozsah ÚSES dle Plánu ÚSES). Navržený biokoridor LBK.04 vhodně propojuje stávající biocentrum LBC.09 Pod Počapelskou horou a navrhované biocentrum LBC.04 K Drahenicím tak, aby zbývající části parcel různých majitelů bylo možné nadále a snadno obhospodařovat mechanizací. Proto nedošlo k zúžení biokoridoru směrem k severní hranici biokoridoru dle Plánu ÚSES, neboť to by znamenalo vznik úzkých pruhů polí např. na parcele 1007.



Připomínky určeného zastupitele:

Určený zastupitel nemá připomínky.

O. POSOUZENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S JEDNOTNÝM STANDARDEM

Územní plán je zpracován v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace uvedenými v ustanovení § 59 zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Přílohou odůvodnění návrhu změny č. 1 pro vydání v Zastupitelstvu obce je doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad dokumentace změny č. 1 ÚP s jednotným standardem.

P. TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

Textová část Územního plánu Počaply s vyznačením změn provedených v rámci změny č. 1 územního plánu Počaply:

Legenda vyznačených změn textu:
původní text / nový text / ~~zrušený text~~

a) Vymezení zastavěného území

~~V grafické dokumentaci územního plánu je ve výkrese „Základní členění území“ a v hlavním výkrese uvedena hranice zastavěného území obce zahrnující stávající zastavěné plochy dle § 58 zákona č.183/2006 Sb. Tato hranice byla vymezena 11.4. 2007.~~

~~Celková rozloha zastavěného území činí 24,5 ha, což představuje 3,0 % řešeného území. Zastavěné území tvoří celkem 8 dílčích zastavěných území.~~Zastavěné území je územním plánem vymezeno a aktualizováno k datu 1. 8. 2025. Hranice zastavěného území je vyznačena v těchto výkresech grafické části územního plánu:

- 1. Výkres základního členění území;
- 2. Hlavní výkres.

b) ~~Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot~~Základní koncepce rozvoje území obce

Koncepce rozvoje obce Počaply vychází z její polohy při silnici I. třídy č.19 (Plzeň-~~Jihlava~~Pelhřimov), na břehu Počápelského rybníka, v atraktivní krajině na úpatí Brd, v jihovýchodním zázemí města Březnice. Vzhledem k vysoké lesnatosti (lesy představují téměř třetinu rozlohy řešeného území) zajišťuje zdejší krajina velmi dobré podmínky pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený pobyt a každodenní rekreaci. Proto navrhuje územní plán především plochy pro bydlení a navrhuje také četné krajinářské úpravy na území obce.

Pozornost je věnována ochraně hodnot území, které tvoří historická jádra Počapel a Stražiště, která po obnově a regeneraci stávající zástavby vytvoří kvalitní území s veřejnými prostranstvími. Rekreační hodnoty obce zhodnocuje územní plán vymezením plochy pro rozhlednu~~ a dvou rybníků u lokality Lhotka~~. ~~Menší plochy u stávajícího rybníka mezi Počaply a Stražištěm a jižně a jihozápadně od Počapel jsou navrženy k zalesnění.~~ a vytvořením podmínek pro rozvoj pěší turistiky a cykloturistiky na vymezených plochách pro účelové komunikace navazující na stávající cestní síť obce Počaply i sousedních obcí. Menší plocha jihozápadně od Počapel je navržena k zalesnění.

Cílem koncepce rozvoje území obce je vytvoření územně technických předpokladů pro transformaci Počapel na moderní přiměřeně rozvojové venkovské sídlo, které bude plně integrovatelné do struktury venkovského osídlení Evropské unie.

Obec by měla ve výhledu poskytnout svým obyvatelům vysoký standard hodnotného obytného prostředí. V obci se bude realizovat především výstavba rodinných domů v rámci~~ „ploch bydlení venkovského charakteru“~~ ploch bydlení venkovského.

Dalším cílem územního plánu je vytvoření předpokladů pro komplexní obnovu obce a řešení dosud nedostatečné vybavenosti Počapel technickou infrastrukturou.

Pro ochranu a rozvoj hodnot území v rámci udržitelného rozvoje je nejdůležitější zachování přírodního a historicky osídleného řešeného území v údolí Mlýnského potoka, na pravém břehu řeky Skalice, s výhledy na panorama Brdských lesů. Řešené území se nachází v nadmořské výšce od 449 m n.m. (v místě, kde řeka Skalice opouští na severovýchodě správní území obce) až po 532 m n.m. (vrch seve-

rozápadně od Stražiště). Centrum Počapel je v nadmořské výšce 461 m n.m., centrum Stražiště v nadmořské výšce 506 m n.m. Počaply patří do zemědělsky intenzivně využívaného území, přitom s významným (třetinovým) zastoupením lesů. Důležitá je zejména ochrana břehových porostů podél Skalice (která zde plní funkci regionálního biokoridoru) a Mlýnského potoka a ochrana lesních porostů v severovýchodní a v jižní části správního území obce. Na území biocenter a biokoridorů vymezených v rámci Územního systému ekologické stability není územním plánem navrhována žádná nová výstavba.

Do území obce zasahuje ochranné pásmo maloplošného zvláště chráněného území přírodní památka Březnice – Oblouček. K povolování nebo provádění staveb (včetně drobných staveb ve smyslu zákona č. 283/2021 Sb.), změně způsobu využití pozemků, terénním úpravám, změnám vodního režimu pozemků nebo k nakládání s vodami, k použití chemických prostředků a ke změnám druhu pozemku v ochranném pásmu zvláště chráněného území, podle ust. § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., k činnostem a zásahům dle ust. § 44 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb.je třeba získat předchozí souhlas orgánu ochrany přírody.

Na území obce byl zjištěn výskyt zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů. Budou respektovány základní podmínky ochrany uvedené v ust. § 49 a § 50 zák. č. 114/1992 Sb.

Pro udržitelný rozvoj území je důležitá i ochrana jeho historických hodnot. Ty tvoří nemovité kulturní památky – výšinné opevněné sídliště - hradiště „Šance“, archeologické stopy (v Ústředním seznamu památek ČR zapsané pod rejstříkovým číslem 37413/2-2624), kostel sv. Jana Křtitele a rovinné neopevněné sídliště Stražiště, archeologické stopy (rejstř.č. ~~53001/2-2625~~24729/2-2502). Bohatá historie obce je daná i skutečností, že první zmínka o Počaplech je z roku 1380, o Stražišti z roku 1352. Územní plán kulturní hodnoty obou sídel plně respektuje a do jejich historických částí nenavrhuje žádnou novou výstavbu. Přestavba stávajících obytných i hospodářských částí nemovitostí musí být objemově podřízena okolní stávající zástavbě.

Z demografického hlediska je důležité, že územní plán vytváří předpoklady pro zastavení úbytku obyvatel Počapel a připravuje stabilizaci a přiměřený rozvoj sídla vymezením ploch pro bydlení. ~~Pokud by se naplnily plochy vymezené územním plánem pro novou bytovou výstavbu, mohl by počet obyvatel Počapel vzrůst ze současných cca 100 obyvatel až na přibližně 180 obyvatel, což představuje nárůst o 80 % současného stavu. Tímto počtem by Počaply sice stále ještě o polovinu zaostávaly za populačním vrcholem obce v roce 1900, kdy zde žilo 366 obyvatel, ovšem ve srovnání s populačním stavem zjištěným při prvním poválečném sčítání v roce 1950 by zde žilo již jen o pětinu obyvatel méně.~~

Pro udržitelný rozvoj obce je důležité také uchování jejího hospodářského potenciálu. Ten tvoří kvalitní zemědělský půdní fond a civilizační prvek, který výrazně ovlivnil urbanizaci obce - silnice I/19 (~~Plzeň~~Nezbavětice-Březnice-Tábor-~~Jihlava~~Pelhřimov) procházející prakticky celým zastavěným územím sídla Počaply ve směru severozápad-jihovýchod. ~~Do ochranného pásma silnic I/19 a III/1734 nenavrhuje územní plán žádnou novou výstavbu.~~

c) Urbanistická koncepce~~, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně~~

Urbanistická koncepce dlouhodobého rozvoje Počapel sleduje v prvé řadě obnovu zastavěného území. To již v současné době probíhá, zejména v centru obce. ~~V rámci obnovy stávajícího urbanistic-~~

~~kého půdorysu sídla bude nezbytná modernizace původního zemědělského areálu, který se svými stavbami vymyká z měřítka ostatní zástavby Počapel.~~ Na severozápadním okraji sídla Počaply proběhla přestavba a rozvoj původního zemědělského areálu. V areálu bude nutné vysadit zeleň, která by prostoupila rozsáhlý areál a opticky „zastínila“ nepřiměřeně velké stavby uvnitř tohoto areálu.

Vzhledem ke kompaktnímu a historicky cennému architektonicko-urbanistickému výrazu sídla nenavrhuje územní plán do zastavěného území žádné nové obytné plochy, ale soustřeďuje novou výstavbu západně od sídla Počaply. ~~na zcela osamocenou, a od stávající zástavby relativně odloučenou, plochu západně od obce. Navíc tuto plochu odděluje od stávající zástavby rozsáhlou plochou veřejné zeleně. Tím jsou vytvořeny předpoklady pro vytvoření nového obytného souboru rodinných domů, které nenaruší stávající výtvarnou hodnotu obce a umožní moderní bydlení na vhodně exponované i dobře dopravně dostupné ploše.~~ V rámci regulativů musí i tato nová obytná zóna splňovat kritéria ploch bydlení ve venkovském prostoru, aby zde nedošlo k vytvoření vilové zástavby spíše městského typu. Toho lze docílit i vhodně řešenou zástavbou na pozemcích, v kterých se bude výrazně uplatňovat zahradní zeleň.

Územní plán vymezuje části územního plánu s prvky regulačního plánu U.01 – U.11, které jsou zobrazeny ve Výkrese základního členění území.

Při navrhování zástavby v zastavěném území a zastavitelných plochách bude zachován venkovský charakter sídel Počaply a Strážiště i samot, budou zachovány a rozvíjeny jedinečné znaky struktury a charakteru zástavby sídel, které se vyznačují souvislou zástavbou zemědělských usedlostí nebo izolovaných rodinných domů, vázaných na návsi a nepravidelnou uliční síť. V zastavěných územích sídel i samot převažují pozemky větších rozměrů, nepravidelného tvaru. Hlavní stavby jsou umístěny ve vazbě na veřejné prostranství, průčelí domů lemují veřejná prostranství (komunikace). Orientace hlavních staveb k veřejnému prostranství (štítová, okapová) je nepravidelná a přizpůsobena uspořádání pozemků vůči veřejnému prostranství (komunikaci). Hospodářské a doplňkové stavby svým umístěním, výrazem, provedením a objemem doplňují stavby hlavní a respektují charakter venkovské zástavby. Zeleň zahrad a sadů dotváří obraz sídel a zajišťuje harmonický přechod zastavěného území do volné krajiny. Venkovská zástavba je převážně tvořena stavbami o max. dvou nadzemních podlažích, resp. jednom nadzemním podlaží a podkroví, s jednoduchým výrazně obdélným půdorysem, případně půdorysem ve tvaru písmene L nebo U, se symetrickou sedlovou, případně polovalbovou střechou o sklonu min. 35°.

Architektonické řešení a výšková hladina zástavby bude respektovat charakter a drobné měřítko venkovské zástavby, krajinný ráz území a nesmí narušit dálkové pohledy na sídla a samoty.

Obzvláště je třeba zachovat jedinečné znaky historických jader sídel Počaply a Strážiště. Při změnách dokončených staveb či návrhu nových staveb je třeba zachovat zejména umístění staveb na pozemcích, výšku staveb, výrazně obdélný půdorys staveb, orientaci staveb k veřejnému prostranství, tvar a sklon střech.

~~Z návrhu územního plánu vyplývají tyto nové limity využití území:~~
~~1. ochranné pásmo vodovodního potrubí (1,5 m),~~
~~2. ochranné pásmo kanalizačního potrubí (1,5 m),~~
~~3. ochranné pásmo vedení elektrické energie VN 22 kV (7 m),~~
~~4. ochranné pásmo trafostanice (7 m),~~
~~5. vzdálenost 50 m od okraje navrženého lesa,~~
~~6. místní Územní systém ekologické stability (lokální biocentra LBC 8, LBC 9, LBC 10, LBC 12, LBC 14 a LBC 17, lokální biokoridor LBK 16 a dva menší biokoridory spojující LBC 12 s regionálním biokoridorem RBK 260 a 10 interakčních prvků).~~

~~Limity č.1-4 se vztahují k nezbytným podmiňujícím investicím nové bytové výstavby, limit č.5 omezuje stavební činnost v blízkosti budoucích lesních porostů a limit č.6 je důležitý pro existenci a migraci rostlin a živočichů a pro uchování stávající poměrně vysoké ekologické stability zdejšího území.~~

~~Územní plán navrhuje na správním území obce Počaply celkem šest zastavitelných ploch, z toho tři plochy bydlení venkovského charakteru, dvě plochy veřejné zeleně a v jednom případě se jedná o návrh rozhledny. Přehled těchto ploch uvádí následující tabulka~~ Územní plán vymezuje na správním území obce Počaply následující zastavitelné plochy:

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	VÝMERA [ha]
~~1~~Z.01	~~Plocha bydlení venkovského charakteru~~Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná, zeleň sídelní ostatní	~~4,23~~2,43
~~2~~Z.02	~~Veřejná zeleň~~ Doprava silniční: manipulační plocha s přístřešky	~~3,58~~0,30
~~3~~Z.03	~~Rozhledna~~ Občanské vybavení jiné: Rozhledna	0,07
~~8~~Z.08	~~Plocha bydlení venkovského charakteru~~Bydlení venkovské	~~0,51~~0,34
~~9~~Z.09	~~Plocha bydlení venkovského charakteru~~Bydlení venkovské, veřejná prostranství všeobecná	~~0,48~~0,50
~~14~~	~~Veřejná zeleň~~	~~1,10~~
Z.16	Bydlení venkovské, zeleň zahradní a sadová	0,84
Z.17	Občanské vybavení všeobecné, občanské vybavení sportu, doprava silniční	2,10
Z.18	Doprava silniční: účelová komunikace	0,38
Z.19	Doprava silniční: účelová komunikace	0,47
Z.20	Doprava silniční: účelová komunikace	0,41
Z.21	Doprava silniční: účelová komunikace	0,75
Z.22	Doprava silniční: účelová komunikace	0,28
Z.23	Doprava silniční: účelová komunikace	0,32
Z.24	Doprava silniční: účelová komunikace	1,14
Z.25	Doprava silniční: účelová komunikace	0,09
Z.26	Výroba zemědělská a lesnická	0,41

Na území obce nevymezuje územní plán ~~žádná území určená k~~ ~~přestavběžádné~~ transformační plochy.

~~Územní plán navrhuje na území obce dvě plochy sídelní zeleně – v prostoru mezi západním okrajem stávající zástavby a obytnou plochou č.1 a severně od sídla Lhotka:~~

Systém sídelní zeleně je tvořen plochami zeleně v zastavěném území obce s návazností na systém zeleně ve volné krajině. Jedná se o plochy ZS – zeleně sídelní ostatní, ZZ – zeleně zahradní a sadová a doplňkovou sídelní zeleň, zahrady, sady v rámci ploch s rozdílným způsobem využití v zastavěném území.

Pro ochranu stávajících prvků systému sídelní zeleně a rozvoj sídelní zeleně se stanovují tyto zásady:

- při plánování a projektování staveb minimalizovat kácení vzrostlých dřevin,

- pro výsadby zeleně využít přednostně autochtonní dřeviny odpovídající geografickým a stanovištním podmínkám v dané ploše.

~~e)~~d) Koncepce veřejné infrastruktury~~, včetně podmínek pro její umísťování~~

1. Doprava

Silnice

Územní plán nenavrhuje na území obce žádné nové silnice.

Místní a účelové komunikace

~~Nové místní komunikace (pro potřebu rozvojové plochy č.1 a komunikaci směřující jižně od Lhotky ze stávající místní komunikace východním směrem na Myslín) navrhuje územní plán dle vyhlášky č.501/2006 Sb., tj. se šířkou vozovky 6 m a šířkou chodníků 2 m, a zároveň musejí sloužit jako veřejná prostranství.~~

Nové místní či účelové komunikace jsou navrženy jako součást veřejných prostranství v šíři min. 8 m pro zpřístupnění a obsluhu zastavitelných ploch Z.01, Z.09.

Územní plán respektuje stávající účelové komunikace (polní cesty), které jsou potvrzeny jako funkční součást cestní sítě pro hospodářskou a nemotorovou dopravu.

V souladu se zpracovanými komplexními pozemkovými úpravami územní plán vymezuje zastavitelné plochy Z.18, Z.19, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.24 pro rekonstrukci účelových komunikací a pro umístění nových účelových komunikací. Pro plochu Z.21 budou respektovány podmínky ohledně činnosti v ochranném pásmu vodního zdroje. V plochách Z.21 a Z.20, které zasahují do ochranného pásma přírodní památky Březnice – Oblouček a regionálního biocentra RBC.877 – Počapelský rybník (Strážiště), budou účelové komunikace navrženy jako nezpevněné.

Územní plán vymezuje zastavitelnou plochu Z.25 pro umístění nové účelové komunikace s cílem zajistit prostupnost krajiny, zpřístupnění pozemků a Počapelského mlýna.

Železnice

Na železniční trati č. 200 Protivín-Zdice nenavrhuje územní plán žádné úpravy.

Veřejná doprava

Na úseku veřejné dopravy nenavrhuje územní plán žádné úpravy. ~~Pouze navrhuje přestavbu zastávky (včetně vybudování zálivu, který je však v měřítku mapy 1 : 5 000 graficky nevyjádřitelný) a vymezuje zónu dostupnosti k ní (v rozsahu 5 min., resp. 8 min.).~~

Komunikace pro pěší a cyklisty

~~V zastavěném území obce navrhuje územní plán chodníky pro pěší s tím, že při budování nových místních komunikací kategorie MO 8 a MO 7 jsou navrhovány chodníky po obou stranách ulice.~~ V zastavěném území a v zastavitelných plochách územní plán vytváří podmínky pro umisťování místních komunikací a chodníků. V případě stávajících ulic je výstavba chodníků problematická, neboť ulice jsou úzké a nevyhovují nejen svým povrchem, ale především svým směrovým a šířkovým řešením. ~~Přesto i zde navrhuje územní plán výstavbu chodníků alespoň po jedné straně ulice o minimální šířce 1,5 m. S ohledem na měřítko hlavního výkresu 1 : 5 000 nelze však tyto úpravy graficky vyjádřit.~~

~~Územní plán nenavrhuje žádné nové cyklostezky.~~

Územní plán respektuje stávající značené trasy pro pěší a cyklisty, vedené po silnicích, místních a účelových komunikacích.

Pro pěší a cyklistickou dopravu budou dále společně s hospodářskou dopravou využívány stávající a navrhované účelové komunikace (polní cesty).

Plochy pro dopravu v klidu

Formou regulativů je stanovena povinnost umístit na každé parcele nového rodinného domu dvě místa pro parkování vozidel~~, z nichž alespoň jedno by mělo být v garáži. Nové parkoviště bude možné realizovat především v největší rozvojové obytné zóně – na ploše č.1.~~

2. Občanské vybavení

~~Územní plán nenavrhuje žádnou další výstavbu zařízení občanské vybavenosti.~~ Územní plán vymezuje plochu pro rozvoj občanského vybavení v rámci přestavby dvora Lhotka a pro rozhlednu jako součást plochy občanského vybavení jiného.

3. Technické vybavení

Odtokové poměry, vodní toky a nádrže

~~Pro zlepšení průtokových poměrů na pravostranném přítoku Skalice navrhuje územní plán na východním okraji řešeného území, severovýchodně od Lhotky výstavbu dvou rybníků. Pro zadržení přívalových vod z povodí Mlýnského potoka je navržena na Mlýnském potoku jihozápadně od Počapel výstavba poldru.~~ Opatření na zlepšování vodních poměrů v území lze realizovat v souladu s podmínkami pro plochy s rozdílným způsobem využití stanovenými v kapitole f). V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha pro mokřad.

Zásobování pitnou vodou

V budoucnu budou obyvatelé ve stávající zástavbě dočasně zásobováni vodou z místních zdrojů a vlastních studní, později bude do obce přivedena pitná voda vodovodním přivaděčem z Březnice (koridor CNU.02). Tento přívodní řad bude zároveň sloužit pro novou výstavbu v obytné zóně na ploše ~~č.1~~Z.01. Toto vodovodní potrubí bude do obce přivedeno ve stejné trase jako kanalizační stoka, tj. podél silnice I/19, kde povede spolu s kanalizační stokou nejen vodovodní řad, ale i spojový kabel.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Územní plán navrhuje odkanalizování celého sídla prostřednictvím oddílné kanalizace svedené do ČOV Březnice (koridor CNU.02). ~~Odpadní vody z domácích čistíren odpadních vod budou svedeny do Mlýnského potoka.~~

Elektrická energie

Rozvojové záměry obce si vyžádají zřízení jedné nové transformační stanice, včetně přívodního vedení VN (koridor CNU.01), která je navržena na západním okraji plochy ~~č.1~~Z.01.

Územní plán vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu koridor CNU.E27 v šíři 100 m pro přestavbu vedení 200 kV na vedení 400 kV.

Plyn

Územní plán nenavrhuje plynofikaci obce.

Spoje

Územní plán nenavrhuje změnu v koncepci telekomunikace.

4. Odpadové hospodářství

Koncepce odpadového hospodářství zůstane i v budoucnu beze změny.

V budoucnu bude nezbytné zabezpečit ukládání odpadů v souladu se zákonem ~~č.185/2001 Sb.,~~ o odpadech, s vyhláškou ~~MŽP ČR č.338/1997 Sb.~~ o podrobnostech nakládání s odpady, a se závaznou ČSN 838030 Skládkování odpadů.

~~f~~e Koncepce uspořádání krajiny

1. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Řešené území není součástí žádného velkoplošného chráněného území ani přírodního parku a nenachází se zde žádné maloplošné zvláště chráněné území.

V rámci tvorby krajinného prostředí navrhuje územní plán kromě prvků Územního systému ekologické stability následující plochy změn v krajině:

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ ~~ZASTAVITELNÝCH PLOCH~~PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ	VÝMERA [ha]
~~4~~	~~Poldr~~	~~2,90~~
~~5~~K.05	~~Mokřad~~ Smíšené krajinné všeobecné: Mokřad	~~0,31~~0,81
~~6~~	~~Vodní plocha~~	~~0,17~~
~~7~~	~~Vodní plocha~~	~~0,26~~

OZNAČENÍ PLOCH	VYUŽITÍ ~~ZASTAVITELNÝCH PLOCH~~PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ	VÝMERA [ha]
~~10~~K.10	~~Les~~Lesní všeobecné	~~0,53~~0,57
~~11~~	~~Les~~	~~1,30~~
~~12~~	~~Les~~	~~0,42~~
~~13~~	~~Les~~	~~0,75~~
~~15~~	~~Krajinná zeleň~~	~~0,41~~
K.25	Smíšené krajinné všeobecné	0,47
K.26	Smíšené krajinné všeobecné	0,13
K.27	Smíšené krajinné všeobecné	0,89
K.28	Smíšené krajinné všeobecné	3,67
K.29	Smíšené krajinné všeobecné	0,03

Územní plán navrhuje výsadbu veřejné zeleně podél komunikací, ~~při západním okraji zastavěného území Počapel a severně od sídla Lhotka ve východní části řešeného území,~~ v okolí stávajících rybníků. Pro založení prvků územního systému ekologické stability jsou vymezeny plochy krajinné zeleně. ~~Navíc jsou východně od Lhotky navrženy dvě vodní nádrže o celkové rozloze 0,43 ha, na Mlýnském potoce jihozápadně od Počapel je vymezena plocha pro poldr a v~~ V jihovýchodní části řešeného území je vymezena plocha pro mokřad s krajinnou zelení.

~~Plochy k zalesnění jsou vymezeny u stávajícího rybníka mezi sídly Počaply a Stražiště a jihozápadně a jižně od Počapel.~~Plocha k zalesnění je vymezena jihozápadně od Počapel.

2. Územní systém ekologické stability

~~Na správním území obce Počaply byla v rámci lokálního Územního systému ekologické stability vymezena soustava 6 biocenter, 2 biokoridorů a 10 interakčních prvků, které jsou rozmístěny prakticky po celém obvodu obce. Podrobně jsou jednotlivé prvky Územního systému ekologické stability popsány v odůvodnění územního plánu.~~

Na správním území obce Počaply jsou vymezeny tyto prvky územního systému ekologické stability regionální a lokální úrovně, s doplňkovými podpůrnými interakčními prvky:

Název	Stav/návrh
REGIONÁLNÍ PRVKY	
RBC.877 Počapelský rybník	stav
RBK.260	stav
RBK.261	stav
LOKÁLNÍ PRVKY	
LBC.01 Rampaška	stav
LBC.02 Na Čihadle	stav
LBC.03 Počapelská hora	stav
LBC.04 K Drahenicím	návrh
LBC.05 U Mlýna	stav
LBC.09 Pod Počapelskou horou	stav
LBC.10 U Počapel	stav

Název	Stav/návrh
LBC.14 Strážiště	stav
LBC.17 K Ráztelům	stav
LBK.01	návrh
LBK.02	návrh
LBK.03	stav
LBK.04	návrh
LBK.05	návrh
LBK.PO01	stav
LBK.PO02	stav
LBK.PO03	stav
LBK.PO04	stav
LBK.DE01	stav
INTERAKČNÍ PRVKY	
IP.01	návrh
IP.02	návrh
IP.03	návrh
IP.04	návrh
IP.05	návrh
IP.06	návrh
IP.07	návrh
IP.08	návrh
IP.09	návrh
IP.10	návrh

Prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou zakresleny v grafické části územního plánu (Hlavní výkres) nad plochami s rozdílným způsobem využití definované v kapitole f). Níže uvedená opatření a doporučení dále upřesňují regulativy pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití. Při rozhodování v území mají přednost následující stanovená opatření a doporučení pro skladebné části ÚSES:

- Respektovat biocentra jako plochy pro trvalou existenci přírodních nebo přírodě blízkých ekosystémů.
- Respektovat biokoridory jako migrační trasy v krajině.
- Doplňovat navržené prvky územního systému ekologické stability (ÚSES).
- Respektovat stávající interakční prvky jako přírodně cenné segmenty krajiny menšího měřítka, které posilují její ekologickou stabilitu. Doplňovat navrhované interakční prvky ve formě linií a ploch mimolesní krajinné zeleně.
- Do skladebných částí vymezených jako návrh (k založení/nefunkční) neumisťovat stavby a zařízení, které by vedly k znemožnění založení dané skladebné části. Tyto skladebné části je nutné založit alespoň v rozsahu minimálních prostorových parametrů. Minimální prostorové parametry skladebných částí přírodního ÚSES jsou:
  - min. velikost regionálního biocentra – lesní ekosystémy: 30 ha
  - min. šířka regionálního biokoridoru – ekosystémy bezlesých mokřadů: 40 m
  - min. velikost lokálního biocentra – lesní ekosystémy 3 ha, bezlesých mokřadů 1ha

  - min. šířka lokálního biokoridoru – lesní ekosystémy 15 m, bezlesých mokřadů 20 m
- V plochách skladebných částí ÚSES je přípustné zakládat nové porosty dřevin tvořené především domácími druhy, vhodnými vegetačními zásahy posilovat přirozenou druhovou skladbu stávajících porostů a podporovat biodiverzitu území, revitalizovat vodní toky, podporovat migrační prostupnost vodních toků, zakládat mokřady, apod.
- Skladebné části ÚSES je nutné považovat přednostně za nezastavitelné. Drobné stavby pro zemědělství a lesnictví, stavby pro vodní hospodářství, liniovou dopravní a technickou infrastrukturu je možné do ÚSES umisťovat za těchto podmínek:
  - minimalizovat rozsah vzájemných prostorových a plošných kolizí, nesnižovat ekologickou stabilitu území a tím funkčnost skladebné části ÚSES;
  - při přechodu záměrů liniové dopravní nebo technické infrastruktury přes biokoridory preferovat kolmé křížení;
  - nevkládat do skladebných částí ÚSES neprostupné bariéry, u záměrů nezbytné liniové dopravní a technické infrastruktury procházející přes ÚSES zajišťovat migrační prostupnost území;
  - výše uvedené stavby lze do skladebných částí ÚSES umisťovat pouze za předpokladu, že bude kladen důraz na minimalizaci nárůstu zpevněných ploch, nedojde k neodůvodněnému zásahu do stávající vegetace, narušení kontinuity ÚSES, fragmentaci ÚSES, znečištění území, apod.

3. Protierozní opatření

Vzhledem ke složité konfiguraci a vysoké členitosti terénu je pro obec velmi důležitá protierozní ochrana půdy. Na území Počapel připadají v úvahu především technická opatření. V rámci ochrany zemědělské půdy proti vodní erozi navrhuje územní plán doplnění krajinné zeleně podél polních cest, na mezích, ve stržích, výsadbu zatravněných, křovinných nebo zalesněných pásů ve formě vsakovacích a sedimentačních pásů.

4. Ochrana před povodněmi

Zastavěným územím Počapel protéká Mlýnský potok, který však dosud nemá stanoveno záplavové území. To naopak bylo vymezeno podél řeky Skalice, která však teče severovýchodním okrajem řešeného území, mimo zastavěné území obce. Záplavové území Skalice je zakresleno v koordinačním výkrese a ve výkrese ~~„Koncepce řešení technického vybavení“~~Koncepce veřejné infrastruktury – technická infrastruktura.

Územní plán v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje zpřesňuje vymezení územní rezervy pro vodní nádrž Myslín (R.W608) s cílem územně chránit lokalitu vhodnou pro akumulaci povrchových vod pro snížení nepříznivých účinků povodní a sucha.

~~Pro zlepšení průtokových poměrů na pravostranném přítoku Skalice navrhuje územní plán na východním okraji řešeného území, severovýchodně od Lhotky výstavbu dvou rybníků. Pro zadržení přívalových vod z povodí Mlýnského potoka je navržen na Mlýnském potoku jihozápadně od Počapel poldr.~~

Zastavěné území obce je navrhováno chránit před přívalovými srážkami:

- omezit účinky přívalových srážek vhodným způsobem obhospodařování zemědělských půd;
- zlepšovat podmínky pro retenci vody v krajině;
- zakládat plochy zeleně v polohách zajišťujících ochranu zastavěných a zastavitelných ploch před účinky přívalových dešťů.

Pro zlepšení vodohospodářských poměrů budou provedena další opatření pro revitalizaci vodních toků, zlepšení morfologického stavu vodotečí a celkové hydrologické situace v území.

5. Koncepce rekreace

Na území obce se v současné době nenacházejí rekreační lokality a územní plán ani žádnou plochu pro chatky a rekreační domky nevymezuje. I nadále zůstane hlavní formou individuální rekreace v chalupách rozmístěných v obou sídlech. Vzhledem k velmi příznivým podmínkám obce pro turistiku navrhuje územní plán v lese na vrchu jižně od Počapel výstavbu rozhledny.

6. Dobývání nerostů

Podle sdělení MŽP ČR nebyla na území obce Počaply vyhodnocena žádná výhradní ložiska ani prognózní zdroje nerostů a nebyla zde stanovena chráněná ložisková území.

~~gf)~~ ~~Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití~~ Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

1. Zastavěné území a zastavitelné plochy

PLOCHY BYDLENÍ

- ~~*PLOCHY BYDLENÍ VENKOVSKÉHO CHARAKTERU*~~ *BYDLENÍ VENKOVSKÉ - BV*

Hlavní využití:

- rodinné domy,
- místní komunikace, pěší cesty,
- garáže v rámci vlastního pozemku;

Přípustné využití:

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- rodinná rekreace,
- parkoviště pro osobní automobily,
- dětská hřiště,
- nezbytná technická vybavenost;

Nepřípustné využití:

- ~~jakékoli stavby do vzdálenosti 30 m od okraje lesa,~~

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním ~~a přípustným~~, přípustným a podmíněně přípustným využitím,
- řadové domy;

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro drobné řemeslné podnikání, které nesnižují kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše;

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální výška zástavby: ~~dvě~~ jedno nadzemní podlaží + obytné podkroví a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 9 m,
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. ~~30 %~~ 45%,
- ~~velikost stavebních pozemků min. 800 m^2.~~ celková výměra pozemku pro rodinný dům s 1 bytem bude minimálně 800 m^2, pro rodinný dům se 2 byty bude minimálně 1000 m^2, pro rodinný dům se 3 byty bude minimálně 1200 m^2; ve stabilizovaných plochách lze připustit dělení stavebních pozemků s tolerancí 10%,
- hlavní stavby budou umístěné při veřejném prostranství (komunikaci)
- směrem do volné krajiny budou zahrady nebo sady se vzrostlou zelení s cílem zapojení sídla do krajiny a ochrany zástavby před nepříznivými vlivy ze zemědělského využití půd,
- min. odstupy staveb: je-li mezi stavbami pro bydlení volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m; tato vzdálenost může být ve zvlášť stísněných územních podmínkách snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností,
- hlavní stavba bude mít obdélný půdorys, přípustné jsou i půdorysné tvary L, T nebo U,
- střecha hlavní stavby bude symetrická sedlová, případně polovalbová o sklonu min. 35°, přičemž délka valby nesmí přesáhnout 1/3 průčelí,
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m;

Podmínka pro plochu Z.16:

- v navazujících schvalovacích řízeních konkrétních staveb bude zohledněn vliv hluku ze stávající plochy VD (výroba drobná a služby) na navržené bydlení.

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

- *~~OBČANSKÁ VYBAVENOST~~OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ - OU*

Hlavní využití:

- maloobchod a stravování,
- ubytování (max. 50 lůžek),
- administrativa,
- veřejná prostranství a parkoviště,
- kulturně společenská zařízení a stavby;

Přípustné využití:

- zařízení péče o děti, školská zařízení,
- zdravotnická zařízení a sociální služby,
- stavby pro církevní účely,
- stavby pro ochranu obyvatelstva,
- plochy veřejné zeleně,
- sportovní plochy (tělocvičny, hřiště),

- nezbytná technická vybavenost;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním ~~a přípustným~~, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- ubytovny pro pracovníky;

Podmíněně přípustné využití:

- úpravy a modernizace stávajících objektů včetně komplexní rekonstrukce, za podmínky, že nedojde ke zvýšení objektu o více než jedno podlaží,
- byty, pokud se bude jednat o bydlení správce zařízení, obslužného personálu nebo obecní byty, integrované do stavby občanského vybavení;

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška objektů ~~15~~ 12 m po hřeben střechy.

- ~~*PLOCHY PRO SPORT*~~*OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORTU - OS*

Hlavní využití:

- hřiště pro míčové hry,
- veřejná zeleň,
- veřejná prostranství a parkoviště;

Přípustné využití:

- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- komunikace,
- dětská hřiště,
- ~~sportovní haly,~~
- plochy pro chov a výcvik koní, jízdárny,
- nezbytná technická vybavenost;

Nepřípustné využití:

- hřiště pro moderní sporty se sportovními aktivitami vykazujícími zvýšenou hlučnost (například skateboarding, „U rampa“ a další),
- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním ~~a přípustným~~, přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení, která budou plnit doplňkovou službu ke sportovnímu zařízení (zařízení maloobchodní, stravovací a ubytovací o počtu max. 10 lůžek);

Podmínky prostorového uspořádání:

- oplocení do max. výše 2 m,
- zábrany za brankou fotbalového hřiště min. 6 m.

- ~~*ROZHLEDNA*~~*OBČANSKÉ VYBAVENÍ JINÉ - OX*

Hlavní využití:

- rozhledna,

Přípustné využití:

- krajinná zeleň,
- komunikace,
- parkoviště,
- informační cedule,
- lavičky;

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím;

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

- *VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ – PU*

Hlavní využití:

- veřejná prostranství, zejména návsi, ulice, chodníky a další prostory přístupné každému bez omezení,

Přípustné využití:

- místní a účelové komunikace,
- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (opěrné zdi, náspy, zářezy, mosty, bezpečnostní zařízení, apod.),
- parkovací plochy, autobusové zastávky,
- mobiliář a drobná architektura doplňující funkci veřejného prostranství,
- dětská hřiště,
- parkově upravená i přírodní zeleň,
- malé vodní plochy a toky,
- nezbytná technická infrastruktura,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zamezovaly přístupu na veřejné prostranství nebo snižovaly jeho prostupnost.

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

- *DOPRAVA SILNIČNÍ - DS*

Hlavní využití:

- silnice I. a III. třídy, vybrané místní a účelové komunikace,

Přípustné využití:

- stavby a zařízení, které jsou součástí komunikací (mosty, opěrné zdi, náspy, zářezy, bezpečnostní zařízení, apod.),
- chodníky, stezky pro pěší a cyklisty,
- parkovací plochy, manipulační plochy s přístřešky či kontejnery, autobusové zastávky,
- doprovodná a izolační zeleň,
- technická infrastruktura,
- mobiliář a drobná architektura slučitelné s hlavním a přípustným využitím (místa a přístřešky pro komunální odpad, odpočinková místa, informační tabule, apod.),

- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (příkopy, průlehy, propustky, apod.),
- prvky ÚSES,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

- *TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ -TU*

Hlavní využití:

- vedení, stavby a zařízení technické infrastruktury (vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, nakládání s odpady, trafostanice, energetická vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě, elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, apod.),

Přípustné využití:

- stavby a zařízení související s hlavním využitím a zabezpečující provoz a potřeby území,
- dopravní infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,
- malé vodní plochy a toky,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím.

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

- ~~*VÝROBA A SKLADY*~~*VÝROBA DROBNÁ A SLUŽBY - VD*

Hlavní využití:

- ~~výroba a skladování~~drobná a řemeslná výroba, výrobní a nevýrobní služby, skladování, jejichž negativní účinky (hlučnost, prašnost, vibrace, zápach, nadměrný dopravní provoz, apod.) nesnižují kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství ~~a parkoviště~~;

Přípustné využití:

- ~~zemědělské stavby,~~
- objekty pro stravování,
- objekty pro administrativu související s hlavním využitím,
- sociální zázemí (WC, umývárny, šatny),
- ~~veřejná zeleň~~ doprovodná a izolační zeleň,
- parkovací, manipulační a odstavné plochy, související s hlavním a přípustným využitím,
- nezbytná technická vybavenost;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním ~~a přípustným~~, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti s vysokými nároky na dopravní obsluhu (velkoobjemové a velkokapacitní výrobní a logistické areály, apod.),

- stavby, zařízení a činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší nebo produkovat nebezpečné odpady;

Podmíněně přípustné využití:

- ~~průmyslové areály, za podmínky, že nebudou překročeny imisní limity, prašnost a hlučnost,~~
- služební byty;
- zemědělská výroba za podmínky, že nebude snižovat kvalitu obytného prostředí a pohodu bydlení;

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. ~~60~~ 80%, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška hal 10 m po římsu
- zastavěná plocha stavby (budovy) bude max. 1000 m^2,
- více budov nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek,
- směrem k okolním obytným plochám a směrem do volné krajiny bude ponechána či doplňována vzrostlá zeleň.

- *VÝROBA ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ - VZ*

Hlavní využití:

- zemědělské stavby,
- ochranná zeleň,
- veřejná prostranství,

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro rostlinnou a živočišnou výrobu,
- stavby a zařízení drobné a řemeslné výroby, výrobních a nevýrobních služeb,
- stavby a zařízení pro skladování, související s hlavním a přípustným využitím,
- parkovací, manipulační a odstavné plochy, související s hlavním a přípustným využitím,
- administrativa, správa a obslužné zázemí pro zaměstnance (hygienické zázemí, stravování, apod.),
- dopravní a technická infrastruktura,
- doprovodná a izolační zeleň,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím;
- stavby, zařízení a činnosti s vysokými nároky na dopravní obsluhu (velkoobjemové a velkokapacitní výrobní a logistické areály, apod.),
- stavby, zařízení a činnosti, které mohou negativně ovlivňovat kvalitu ovzduší nebo produkovat nebezpečné odpady;

Podmíněně přípustné využití:

- služební byty;

Podmínky prostorového uspořádání:

- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 90%, zbytek budou tvořit plochy zeleně,
- výška hal 10 m po římsu,
- zastavěná plocha stavby (budovy) bude max. 1500 m^2,
- více budov nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek,

- směrem k okolním obytným plochám a směrem do volné krajiny bude ponechána či doplňována vzrostlá zeleň.

~~PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ~~ PLOCHY ZELENĚ

- *~~VEŘEJNÁ ZELEŇ~~ ZELEŇ SÍDELNÍ OSTATNÍ - ZS*

Přípustné využití:

- plochy veřejné parkově upravené i přírodní zeleně, úpravy ploch s květinovou výzdobou a s lavičkami,
- altány a přístřešky proti dešti,
- ~~polní cesty;~~ místní a účelové komunikace s prioritou nemotorové dopravy,
- nezbytná technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s přípustným a podmíněně přípustným využitím;

Podmíněně přípustné využití:

- dětská hřiště;

Podmínky prostorového uspořádání:

- skladba dřevin odpovídající původní dřevinné skladbě.

- *ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ - ZZ*

Hlavní využití:

- zahrady a sady,

Přípustné využití:

- drobné stavby a zařízení související s hlavním využitím, pěstitelskou a chovatelskou činností (přístřešky, altány, oplocení, skleníky, bazény, kůlny, apod.),
- malé vodní plochy a toky,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím,

Podmínky prostorového uspořádání:

- výška staveb nepřesáhne 1 nadzemní podlaží a zároveň výška hřebene střechy nepřesáhne 4 m,
- zastavěná plocha stavby bude maximálně 25 m2,
- podíl zastavěných a zpevněných ploch max. 20%,
- výška oplocení směrem do veřejného prostranství a do volné krajiny nesmí přesáhnout 1,8 m.

Společným regulativem pro veškerou novou výstavbu je ochrana archeologických nalezišť, neboť území obce má charakter území s archeologickými nálezy. Jelikož většina prováděných zemních prací podléhá odbornému archeologickému dozoru nebo vyvolá potřebu záchranného archeologického výzkumu, bude nutné získat před realizací jakékoliv výstavby souhlas Archeologického ústavu Akademie věd ČR.

Společným regulativem je i ochrana obytných objektů před hlukem a výstavba obytných objektů mimo ochranné pásmo silnic.

2) Nezastavitelné plochy

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

- *ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ - AU*

Hlavní využití:

- zemědělský půdní fond

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou prvovýrobou ~~a lesní produkcí~~,
- činnosti sloužící k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území);
- ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností,
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.),
- doprovodná a rozptýlená zeleň,
- malé vodní plochy a toky;

Nepřípustné využití:

- ~~vše ostatní;~~
- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutná technická a dopravní infrastruktura,
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky apod.),
- informační tabule a turistické značky, za podmínky, že jejich výstavby nenaruší panorama okolní krajiny~~.~~,
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky,
- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.),
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených ve Všeobecných podmínkách;

Podmínky prostorového uspořádání:

- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m2 a výšku max. 5 m;

- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

- *TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY - AL*

Hlavní využití:

- trvalé travní porosty;

Přípustné využití:

- činnosti a zařízení, které souvisí se zemědělskou prvovýrobou,
- činnosti sloužící k zachování vysoké biodiverzity a ekologické stability v území (realizace ÚSES a dalších opatření přispívajících k vyšší retenci krajiny a opatření zvyšující ekologickou stabilitu území);
- ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností,
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.),
- doprovodná a rozptýlená zeleň, ovocné sady,
- malé vodní plochy a toky;

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršily odtokové poměry v území, zvyšovaly riziko vzniku eroze, snižovaly bonitu půdy nebo kontaminovaly půdu,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- stavby pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

Podmíněně přípustné využití:

- nezbytně nutná technická a dopravní infrastruktura,
- prvky drobné architektury (křížky, pomníky apod.),
- informační tabule a turistické značky, za podmínky, že jejich výstavby nenaruší panorama okolní krajiny,
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky,
- drobné stavby a zařízení pro zemědělství související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.),
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených ve Všeobecných podmínkách;

Podmínky prostorového uspořádání:

- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m2 a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

PLOCHY SMÍŠENÉ KRAJINNÉ

- ~~*KRAJINNÁ ZELEŇ*~~*SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ - MU*

Hlavní využití:

- doprovodná a rozptýlená krajinná zeleň (aleje, remízy, meze, břehové porosty, apod.), komponovaná zeleň, trvalé travní porosty;

Přípustné využití:

- stromová a keřová společenstva,
- polní cesty;
- prvky ÚSES,
- stavby a zařízení vodohospodářského a protipovodňového charakteru a protierozní ochrany (průlehy, poldry, hráze, revitalizace vodních toků, apod.),
- trasy a stezky pro pěší a cyklisty, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.),
- malé vodní plochy a toky, mokřady,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura;

Nepřípustné využití:

- ~~jakékoli stavby;~~
- stavby, zařízení a činnosti, které nesouvisí s hlavním, přípustným nebo podmíněně přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by zhoršili odtokové poměry, vsakovací schopnosti nebo snížili ekologickou stabilitu v území, zvýšili erozní ohroženost půdy,
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly stávající vegetaci nebo byly spojeny s neodůvodněným kácením dřevin,
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- záměry pro zemědělství, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie, které nejsou uvedeny v podmíněně přípustném využití,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

Podmíněně přípustné využití:

- výsadba stromů a keřů na protihlukových valech, za podmínky, že tyto valy budou chráněny proti erozi~~.~~,
- ohradníky nebo jiné odstranitelné typy oplocení související se zemědělskou činností,
- drobné stavby a zařízení související s obhospodařováním půdy (seníky, přístřešky pro hospodářská zvířata, apod.) za podmínky, že budou umístěny mimo plochy přírodních biotopů dle mapování Agentury ochrany přírody a krajiny ČR,
- fotovoltaické elektrárny, včetně oplocení za podmínek stanovených ve Všeobecných podmínkách;

Podmínky prostorového uspořádání:

- drobná stavba pro zemědělství bude mít zastavěnou plochu max. 60 m2 a výšku max. 5 m;
- více drobných staveb pro zemědělství nebude vytvářet provozně ani pohledově souvislý celek.

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

- *VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ - WT*

Hlavní využití:

- vodní plochy a vodní toky;

Přípustné využití:

- zařízení související s vodohospodářskými poměry v území,
- doprovodná a protierozní zeleň,
- ochrana proti záplavám~~;~~,
- prvky ÚSES;
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- pěší a cyklistické trasy a stezky, hipostezky, drobné stavby a zařízení sloužící rekreačním účelům (odpočinková místa, informační tabule, apod.);

Nepřípustné využití:

- stavby, zařízení a činnosti nesouvisející s hlavním nebo přípustným využitím,
- regulace vodních toků bez souhlasu dotčených orgánů státní správy;
- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- záměry pro zemědělství,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie,
- zázemí lesních mateřských škol a výdejen lesních mateřských škol;

Podmíněně přípustné využití:

- omezené rekreační využívání.

PLOCHY LESNÍ

- *LESNÍ VŠEOBECNÉ - LU*

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkcí lesa;

Přípustné využití:

- místní listnaté a jehličnaté stromy, keře a bylinné patro,
- lesní cesty a turistické cesty,
- ~~cyklostezky,~~cyklotrasy,
- oplocenky, krmelce a další zařízení pro lesní zvěř;
- přístřešky proti dešti,
- lavičky a informační tabule,
- nezbytná dopravní a technická infrastruktura,
- malé vodní plochy a toky,
- prvky ÚSES;

Nepřípustné využití:

- veškerá zařízení, která nesouvisejí s hlavním a přípustným využitím,
- stavby, zařízení a činnosti, které by poškozovaly lesní porosty,

- záměry pro vyhledávání, průzkum a těžbu nerostů a zvláštní zásahy do zemské kůry,
- záměry pro zemědělství,
- hygienická zařízení, ekologická a informační centra,
- výrobny elektřiny z obnovitelných zdrojů energie.

3) Všeobecné podmínky

U nových staveb na místě odstraněných staveb nebo u změn dokončených staveb, které nesplňují stanovené podmínky prostorového uspořádání, je možné připustit takové řešení, které nezhorší dosavadní podmínky, tj. nezvýší výšku stavby, nezvýší podíl zastavěných a zpevněných ploch, nezvýší zastavěnou plochu stavby apod. Rozměrové překročení uvedených regulativů lze připustit jen v případě nezbytných stavebně technických řešení a to pouze v toleranci + 20 cm.

Plochy do vzdálenosti 30 m od hranice plochy lesa nelze využít pro umístění nových staveb pro pobyt osob (např. rodinný dům, stavba pro rodinnou rekreaci, apod.), nerozhodne-li orgán státní správy lesa jinak.

Území 6 m od břehové hrany drobných vodních toků a 8 m od břehové hrany Skalice bude nezastavěno a ponecháno volné pro údržbu toků a prostupnost území.

Při umisťování a povolování vybraných druhů staveb je třeba respektovat zvláštní zájmy Ministerstva obrany ČR.

Podmínky pro umisťování výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů energie – fotovoltaických elektráren (dále jen FVE) v nezastavěném území:

- FVE umisťovat vždy s ohledem na charakter území
- při umisťování FVE o výměře větší než 0,5 ha vždy vyhodnocovat a doložit posouzení vlivu záměru na krajinný ráz
- z hlediska dálkových pohledů, zapojení FVE do krajiny a kompenzaci vzniku tepelného ostrova spojeného s vysušováním krajiny vysazovat vzrostlou izolační a krajinotvornou zeleň doplněnou opatřeními pro zadržování vody a to po obvodu FVE o výměře min 8% oplocené plochy FVE a šířce vegetačního pásu min 4 m (do plochy vzrostlé zeleně nelze započítat travní porosty ani travní porosty mezi panely); vzrostlá zeleň musí být vysázena nejpozději při uvedení FVE do provozu
- zajistit migrační prostupnost území pro člověka a volně žijící živočichy
- minimalizovat zpevněné plochy
- plochy, kde nelze umisťovat FVE:
  - nejkvalitnější půdy 1. a 2. třídy ochrany ZPF
  - záplavové území Q100
  - významné krajinné prvky
  - prvky ÚSES
  - pohledově exponované plochy – krajinné dominanty, krajinné horizonty nebo plochy významné z hlediska památkové péče
  - ochranné pásmo přírodní památky
  - přírodní biotopy dle mapování Agentury ochrany přírody a krajiny ČR
  - území s archeologickými nálezy kategorie I
  - plochy ve vzdálenosti menší než 250 m od ploch bydlení venkovského BV

- celková maximální výměra FVE pro celé správní území obce Počaply (počítáno v nezastavěném území) bude max. 3 ha.

g) ~~Vymezení veřejně prospěšných staveb, staveb k zajišťování obrany a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit~~Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

1) Veřejně prospěšné stavby

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností vyvlastnění ~~(dle § 170 zákona č. 183/2006 Sb.)~~:

Veřejně prospěšné stavby uvádí následující seznam s čísly odpovídajícími výkresu ~~„Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace“~~veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

- místní komunikace: ~~D1~~VD.01
- účelová komunikace: VD.02
- účelová komunikace: VD.03
- účelová komunikace: VD.04
- účelová komunikace: VD.05
- účelová komunikace: VD.06
- účelová komunikace: VD.07
- účelová komunikace: VD.08
- trafostanice: ~~E1~~VT.01
- venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV: ~~E2~~VT.01
- přívodní vodovodní řad z Březnice: ~~V1~~VT.03
- kanalizační stoka do ČOV Březnice: ~~K1~~VT.03
- venkovní vedení elektrické energie 400 kV: VT.04
- rozhledna: VO.01

2) Veřejně prospěšná opatření

- ~~opatření na snižování ohrožení v území povodněmi – poldr: P1~~
- ~~opatření na zvyšování retenční schopnosti území – vodní nádrže VP1, VP2~~
- ~~prvky Územního systému ekologické stability~~
- opatření sloužící ke snižování nebezpečí v území – mokřad: VN.01
- opatření pro vytváření prvků územního systému ekologické stability:
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.01: VU.01
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.01: VU.02
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.02: VU.03
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.02: VU.04
  - ⇒ část lokálního biokoridoru LBK.04: VU.05
  - ⇒ lokální biocentrum LBC.04 a část lokálního biokoridoru LBK.04: VU.06

⇒ lokální biokoridor LBK.05: VU.07

3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu

Protipožární ochrana obyvatelstva

Z hlediska požární ochrany bude nezbytné zabezpečit výstavbu a údržbu objektů požární ochrany a požárně bezpečnostních zařízení. Voda bude v jednotlivých ulicích rozvedena do hydrantů. Objekty budou vzdáleny na stavební čáře max. 6 m od komunikací, přičemž všechny tyto komunikace musejí být průjezdné, bez slepých ulic. Jako rezerva pro zvýšenou potřebu požární vody bude sloužit Mlýnský potok, popř. řeka Skalice.

Obecná ochrana obyvatelstva

V rámci územního plánu je podle vyhlášky č. 380/2002 Sb., § 20 navržen pro ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události (odst. c) § 20) objekt obecního úřadu. Stejný objekt by mohl být využit i pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci (odst. e). Pro zabezpečení evakuace obyvatelstva (odst. d) je určen prostor před obecním úřadem.

Podle požadavků vyhlášky č. 380/2002 Sb., § 20, odst. a) je třeba navrhnout řešení na ochranu před povodní a průlomovou vlnou. V Počaplech se však v záplavovém území žádné stavy nenacházejí. Pro záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události (odst. g) navrhuje územní plán využití bývalého zemědělského areálu na severním okraji Počapel, přičemž pro uskladnění nebezpečných látek by měla sloužit jedna místnost v tomto areálu. Pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce (odst. f) bude využit prostor severozápadně od obce za hranicí katastrálního území při silnici I/19. Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou a elektrickou energií (odst. i) by mělo být zabezpečeno z Březnice. Pro řešení bezodkladných pohřebních služeb jsou navrženy plochy na hřbitově ve Březnici.

4) Plochy pro asanaci

Na území obce nebude nutné provádět žádné asanační úpravy.

~~h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo~~

~~Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle § 101 zákona č. 183/2006 Sb.):~~

~~*1) Veřejně prospěšné stavby*~~

- ~~místní komunikace: D1~~
- ~~trafostanice: E1~~
- ~~venkovní vedení elektrické energie VN 22 kV: E2~~

- ~~přívodní vodovodní řad z Březnice: V1~~
- ~~kanalizační stoka do ČOV Březnice: K1~~
- ~~rozhledna: R1~~

~~2) Veřejně prospěšná opatření~~

- ~~opatření na snižování ohrožení v území povodněmi – poldr: P1~~
- ~~opatření na zvyšování retenční schopnosti území – vodní nádrže VP1, VP2~~
- ~~prvky Územního systému ekologické stability~~

~~i) Údaje o počtu listů a počtu výkresů grafické části~~

~~Textová část územního plánu obsahuje 16 listů.~~

~~Grafická část dokumentace sestává celkem z 6 výkresů:~~

1. ~~Základní členění území~~
2. ~~Hlavní výkres – Urbanistická koncepce s vymezením ploch s rozdílným využitím~~
3. ~~Hlavní výkres – Koncepce uspořádání krajiny~~
4. ~~Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Doprava~~
5. ~~Hlavní výkres – Koncepce veřejné infrastruktury – Technická infrastruktura~~
6. ~~Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace~~

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

Kompenzační opatření nejsou stanovena.

i) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán vymezuje plochy územních rezerv:

OZNAČENÍ ÚZEMNÍ REZERVY	VYUŽITÍ PLOCH
R.W608	Vodní a vodních toků: vodní nádrž Myslín

j) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech

- **drobná a řemeslná výroba** - malosériová výroba s malými nároky na výměry výrobních a skladovacích ploch, zpravidla s nízkým počtem zaměstnanců v jednom podniku a s malými nároky na dopravní obslužnost.

- **maloobchod** - způsob prodeje zpravidla menšího objemu zboží přímo konečnému uživateli, s menšími prostorovými a plošnými nároky a s menšími nároky na dopravní obslužnost.
- **nadzemní podlaží** - každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.
- **podíl zastavěných a zpevněných ploch (v %)** - poměr zastavěné plochy pozemku a zpevněných ploch na pozemku k výměře tohoto pozemku.
- **podkroví** - přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se v prostoru pod šikmou střechou a určený k účelovému využití, v němž se může nacházet nejvýš jedno podkrovní podlaží a max. výška nadezdívky nepřesahuje 1,2 m od úrovně vodorovné nosné konstrukce.
- **řadový dům –** tři a více rodinných domů, kdy se každé dva postupně vzájemně dotýkají částí plochy jedné nosné obvodové stěny na společné hranici, každý z nich má samostatný stavební pozemek
- **služby** – činnosti určené k zajištění denních individuálních potřeb obyvatelstva, zejména opravárenské služby (oprava elektroniky, oprava strojů a zařízení apod.), servisní služby (instalatérství, kominictví, servis plynu, revize elektrozařízení apod.), půjčovny, apod.
- **ubytovna pro pracovníky** – pro účely tohoto územního plánu taková stavba pro poskytování ubytování, kde se zpravidla ubytovávají zaměstnanci či sezónní pracovníci, většinou bez rodin; okolí takové stavby se vyznačuje zvýšeným hlukem, negativními sociálními jevy a zhoršenou bezpečností, zejména v nočních hodinách.
- **úroveň původního terénu** – určují hodnoty zanesené v digitálním modelu reliéfu ČR 5. generace, dostupného od ČÚZK (mapování mezi lety 2009 – 2013).
- **výška stavby** - je stanovená jako maximální v počtu nadzemních podlaží, resp. výšky v metrech od nejnižší úrovně původního terénu; v případě svahů o sklonu větším než 5° je možné zvýšit limit o 1,5 m.

POUŽITÉ ZKRATKY

AOPK ČR	Agentura ochrany přírody a krajiny České republiky
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV	čistírna odpadních vod
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřický a katastrální
FVE	fotovoltaické elektrárny
IP	interakční prvek
k. ú.	katastrální území
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ORP	obec s rozšířenou působností
OZE	obnovitelné zdroje energie
PP	přírodní památka
PUPFL	pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky v platném znění
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚSES	územní systém ekologické stability
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPS	veřejně prospěšná stavba
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění

PŘÍLOHA

Doklad z elektronického kontrolního nástroje prokazující soulad dokumentace změny č. 1 ÚP s jednotným standardem tvoří samostatnou přílohu Odůvodnění změny č. 1 ÚP.