



# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POČAPLY

---

Dle § 106 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění.

STUPEŇ	Návrh
POŘIZOVATEL	Obecní úřad Počaply
SCHVALUJÍCÍ ORGÁN	Zastupitelstvo obce Počaply
OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA URČENÉHO POŘIZOVATELE	Ing. Monika Perglerová
VYPRACOVAL	Ing. Monika Perglerová
URČENÝ ZASTUPITEL	
DATUM SCHVÁLENÍ	
ČÍSLO USNESENÍ	
PODPIS A OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA (obec, pořizovatel)	

---

**OBSAH**

---

1.	ÚVOD.....	4
2.	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	4
2.1.	ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN.....	4
2.2.	UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	5
3.	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ .....	5
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ .....	7
4.1.	POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	7
4.2.	ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN.....	14
4.3.	ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM .....	14
5.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI .....	18
6.	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE .....	18
7.	VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	18
8.	PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	21
9.	NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POČAPLY .....	21

**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

aPÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7
aZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8
k. ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění
ORP	obec s rozšířenou působností
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Příbram ve znění aktualizace č. 5
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje, ve znění aktualizace č. 5
Územní plán	Územní plán obce Počaply
ÚSES	územní systém ekologické stability
Zpráva o uplatňování	zpráva o uplatňování Územního plánu obce Počaply
ÚRP	Územní rozvojový plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace

## 1. ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Počaply (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, v platném znění (dále jen „stavební zákon“).

Územní plán obce Počaply (dále jen „Územní plán“) byl pořízen v souladu se zákonem č. 183/2006, o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění a řeší celé správní území obce, které je tvořeno katastrálními územími Počaply u Březnice a Stražiště.

Územní plán obce Počaply byl vydán opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 21. 12. 2007.

Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování Územního plánu v uplynulém období od doby vydání Územního plánu.

	schválení pořízení	nabytí účinnosti	pořizovatel	zpracovatel	projektant
Územní plán	15.2.2005	21.12.2007	OÚ Počaply	Ing. Stanislav Zeman – AUA – agrourbanistický ateliér	Ing. Stanislav Zeman

tab. 1 Územní plán; zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR

## 2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

### 2.1. ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

V době od nabytí účinnosti Územního plánu byla dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Vlády ČR schválena Politika územního rozvoje České republiky. Následně byla usnesením č. 276 Vlády ČR dne 15. 4. 2015 Vládou České republiky schválena Aktualizace č. 1, usnesením č. 629 Vlády ČR dne 2. 9. 2019 Aktualizace č. 2, usnesením č. 630 Vlády ČR dne 2. 9. 2019 Aktualizace č. 3, usnesením č. 618 Vlády ČR dne 12. 7. 2021 Aktualizace č. 4, usnesením č. 833 Vlády ČR dne 17. 8. 2020 Aktualizace č. 5, usnesením č. 542 Vlády ČR dne 19. 7. 2023 Aktualizace č. 6 a usnesením č. 89/2024 Vlády ČR dne 7. 2. 2024 Aktualizace č. 7. Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7 (dále jen „aPÚR“) musí být zapracovány do ÚPD obce (více v kapitole 4.1).

Dne 19. 12. 2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje schválena aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 aktualizace č. 2, nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023 aktualizace č. 3, usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. 9. 2022 aktualizace č. 6, usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. 5. 2022 aktualizace č. 7, nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023 aktualizace č. 10, usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023 aktualizace č. 11 a usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023 aktualizace č. 8. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8 (dále jen „aZÚR“) musí být zapracovány do ÚPD obce (více v kapitole 4.2).

Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

Zpracovány a aktualizovány byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Příbram a v roce 2020 proběhla jejich 5. aktualizace.

## 2.2. UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V této kapitole je popsáno, jak se s ÚPD v uplynulém období pracovalo. Podtrženy jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

Územní plán obce nabyl účinnosti dne 21. 12. 2007. V průběhu let nebyla pořízena žádná změna územního plánu, tedy v průběhu let nebyla změněna urbanistická koncepce obce. Proto je potřeba i s ohledem na výše zmíněný horizont urbanistickou koncepcí obci nově prověřit a případně přehodnotit.

Územní plán reagoval na tehdy aktuální potřeby obce a investorů v území či na nově schválené nadřazené územně plánovací dokumenty, kdy bylo třeba dát Územní plán s těmito dokumenty do souladu. Všechny změny byly řádně projednány, vydány zastupitelstvem obce a nabývaly účinnosti – viz výše.

V územním plánu je vymezeno šest zastavitelných ploch, z toho tři plochy bydlení venkovského charakteru:

Plocha č. 1 o výměře 4,23 ha, která je určena pro 35-40 individuálních rodinných domů

Plocha č. 8 o výměře 0,51 ha, která je určena pro 4-5 individuálních rodinných domů

Plocha č. 9 o výměře 0,48 ha

Pro tyto plochy nebylo předepsáno zpracování územní studie či regulačního plánu. Plochy dosud nejsou využity k tomuto účelu. Je potřeba nově prověřit budoucí využití těchto zastavitelných ploch, případně navrhnout jejich redukci či jinak přehodnotit vymezení v rámci obce.

Dále dvě plochy veřejné zeleně – č. 2 a 14. Plocha č. 3 je vymezena pro rozhlednu:

Plocha č. 2 o výměře 3,58 ha

Plocha č. 14 o výměře 1,10 ha

Plocha č. 3 o výměře 0,07 ha

Vzhledem k pozvolně se měnícímu životnímu stylu obyvatel se v obci neustále zvyšuje intenzita silniční dopravy, což vede k zhoršování životních podmínek. Současné silniční kapacity neodpovídají navrhovaným rozvojovým plochám. Stávající územní plán navrhuje v zastavěném území chodníky pro pěší, cyklostezky ani cyklotrasy nevymezuje ani nenavrhuje žádné. Chodníky dosud nebyly realizovány i vzhledem k šířce veřejného prostranství na většině místech v obci. Koncepci dopravní infrastruktury je potřeba prověřit a aktualizovat, především vzhledem k vymezeným zastavitelným plochám a postupně se zvyšujícímu provozu na silnicích.

Koncepce veřejné technické infrastruktury, definovaná v platné ÚPD, je v území s několika výjimkami uplatňována. Nicméně je potřeba prověřit stávající veřejnou technickou infrastrukturu a reagovat na stávající podmínky v území a aktuálně platné zákony a vyhlášky. Při dalším rozvoji obce je potřeba zajistit, co nejlepší kvalitu života v obci jak pro stávající, tak pro nové obyvatele.

Územní plán navrhl devět ploch krajinného prostředí. Některé z navržených ploch jsou již naplněny. Je vymezeno i množství prvků ÚSES, které jsou rozmístěny prakticky po celém obvodu obce. Je potřebné prověřit funkčnost jednotlivých prvků ÚSES a zároveň vymezení ploch krajinného prostředí.

Celkově lze konstatovat, že územní plán zatím není zcela naplňován a vzhledem ke zpracování v roce 2007 je nutná jeho aktualizace, jakožto reakce na současné podmínky v území.

## 3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Tato kapitola se zabývá poznatky z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Příbram a Středočeského kraje.

Územně analytické podklady se zpracovávají podle stavebního zákona a jeho prováděcí Vyhlášky. Úkolem územně analytických podkladů je zjistit a vyhodnotit hodnoty území, limity využití území,

záměry na provedení změn v území a problémy, které mají být řešeny v ÚPD a na jejich základě vypracovat rozbor udržitelného rozvoje území.

K poslední úplné 5. aktualizaci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Příbram (dále jen „oÚAP“) došlo v roce 2020.

Pro obec byl vyhotoven rozbor udržitelného rozvoje, jehož výsledky budou podkladem pro novou ÚPD obce.

<b>Pozitiva</b>
1) Kulturně historický potenciál (kostel Stražiště, hradiště Šance); 2) Vhodná poloha při silnici I/19
<b>Negativa</b>
1) Obec nemá občanské vybavení; 2) Špatná technická infrastruktura; 3) Výrazné dopravní závady na silnici I/19 (průtah obcí, bodové závady)
<b>Pozitivní trendy</b>
1) Zlepšení obytného standardu v souvislosti s rozvojem
<b>Negativní trendy</b>
1) Nebezpečí konfliktních situací na průtahu silnice obcí

*tab. 2 Rozbor udržitelného rozvoje; zdroj: oÚAP*

Sídlo zajímavě položené po obou stranách údolní nivy s několika hodnotnými stavbami lidové architektury. Kulturně-historický a rekreační potenciál v okolí (kostel v dominantní poloze Stražiště, hradiště Šance, Počapelský rybník). Nedostatkem je průtah silnice I/19 sídlem (dopravní zátěž, hluk, bodové závady). V obci není vybavenost ani dostatečná technická infrastruktura. Omezené jsou i pracovní příležitosti (pouze zemědělský areál na západním okraji sídla). Územní plán navrhuje rozvoj bydlení ve větší lokalitě na západním okraji, menší plochy jsou vymezeny na opačné straně. Tento rozvoj je opodstatněný díky blízkosti Březnice (vybavenost, pracovní příležitosti) a pouze za předpokladu vybudování odpovídající technické infrastruktury.

Dále bylo v oÚAP identifikováno několik problémů, které by se měly eliminovat procesem územního plánování. Problémy jsou identifikovány k řešení nejen v ÚPD obce, ale i k řešení v nadřazené územně plánovací dokumentaci.

### PROBLÉMY K ŘEŠENÍ

OBLAST PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU
<b>Sociodemografické podmínky a bydlení</b>	stagnace a pokles počtu obyvatel
<b>Kvalita životního prostředí</b>	chybějící ČOV v malých obcích: neexistence obecních ČOV
<b>Dopravní a technická infrastruktura</b>	H1 - neexistence obecní ČOV
<b>Dopravní a technická infrastruktura</b>	Špatná dopravní dostupnost z okrajových částí ORP do Příbrami
<b>Vodní režim a horninové prostředí</b>	P4 – napřímený vodní tok: revitalizace vodních toků Skalice – konec Březnice - Počaply

*tab. 3 Problémy k řešení v ÚPD; zdroj: oÚAP*

Územně analytické podklady vydává i Středočeský kraj (dále jen „kÚAP“), který obec zařadil do oblastí s těmito problémy:

problémová území na perifériích kraje

- pro jejich vymezení byla použita tato kritéria:

- významná ztráta obyvatel
- hustota obyvatel/ha
- nezaměstnanost
- vzdálenost od center a dopravních tahů

vybrané silnice II. tříd a vyšších kategorií s neodpovídajícími parametry

Vybrány dopravním specialistou jsou takové nevyhovující úseky silnic I. a II. tříd, které je třeba řešit, protože jsou významné pro fungování silniční sítě. ZÚR bude navrhnout odstranění těchto závad.

#### 4. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

##### 4.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Řešené území se dle Aktualizací (č. 1, 2, 3, 4, 5, 6 a 7) Politiky územního rozvoje ČR nachází ve Specifické oblasti **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (čl. 4.2 (75b) PÚR).

Územní plán tuto oblast respektuje a podporuje přirozený vodní režim a rozvoj vodohospodářské infrastruktury.

Územní plán respektuje a chrání priority týkající se ochrany přírody a jejího přirozeného využívání, ochrany životního prostředí a historických hodnot. Návrh zastavitelných ploch, ploch přestavby a územní rezervy není v přímém rozporu s cíli a úkoly Politiky územního rozvoje ČR.

##### **Vymezení a úkoly vyplývající z SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**

Vymezení:

Území obcí z ORP: Benešov, Beroun, Bílina, Blansko, Boskovice, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Brno, Břeclav, Bučovice, Bystřice nad Pernštejnem, Bystřice pod Hostýnem, Čáslav, Černošice, Česká Lípa, Česká Třebová, České Budějovice, Český Brod, Dačice, Děčín, Dobruška, Dobříš, Frýdlant, Havlíčkův Brod, Hlavní město Praha, Hlinsko, Hodonín, Holešov, Holice, Hořice, Hořovice, Hradec Králové, Hustopeče, Chomutov, Chotěboř, Chrudim, Ivančice, Jičín, Jihlava, Jindřichův Hradec, Kadaň, Karlovy Vary, Kladno, Kolín, Konice, Kostelec nad Orlicí, Kralovice, Kralupy nad Vltavou, Krnov, Kroměříž, Kuřim, Kutná Hora, Kyjov, Lanškroun, Lito-měřice, Litomyšl, Litovel, Litvínov, Louny, Lovosice, Luhačovice, Lysá nad Labem, Mariánské Lázně, Mělník, Mikulov, Milevsko, Mladá Boleslav, Mnichovo Hradiště, Mohelnice, Moravská Třebová, Moravské Budějovice, Moravský Krumlov, Most, Náměšť nad Oslavou, Neratovice, Nové Město na Moravě, Nový Bydžov, Nymburk, Nýřany, Olomouc, Otrokovice, Pardubice, Plzeň, Podbořany, Poděbrady, Pohořelice, Polička, Prostějov, Přelouč, Přerov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rosice, Roudnice nad Labem, Rychnov nad Kněžnou, Říčany, Sedlčany, Slaný, Slavkov u Brna, Soběslav, Sokolov, Stod, Stříbro, Svitavy, Šlapanice, Šternberk, Tábor, Telč, Teplice, Tišnov, Třebíč, Třeboň, Turnov, Týn nad Vltavou, Uherské Hradiště, Uherský Brod, Uničov, Ústí nad Labem, Ústí nad Orlicí, Valašské Klobouky, Velké Meziříčí, Veselí nad Moravou, Vizovice, Vlašim, Votice, Vysoké Mýto, Vyškov, Zlín, Znojmo, Žamberk, Žatec, Žďár nad Sázavou, Železný Brod, Židlochovice.

Důvody vymezení:

- a) Specifická oblast se specifickými problémy území republikového významu.
- b) Potřeba řešit problém sucha, které je způsobeno nízkými úhrny srážek a vysokým výparem v kombinaci s malou zásobou povrchové a podzemní vody.

- c) Potřeba řešit problém vysoké zranitelnosti podzemních vod, včetně přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod v období sucha.
- d) Potřeba udržovat rovnováhu mezi množstvím disponibilních vodních zdrojů, požadavky na odběry vody a požadavky na minimální zůstatkové průtoky a minimální hladiny podzemní vody.
- e) Potřeba zajistit dostatek pitné a užitkové vody pro obyvatelstvo, zemědělství, průmysl, lázeňství a služby.
- f) Potřeba zajistit vodohospodářskou infrastrukturu pro zabezpečení požadavků na odběry vody s ohledem na proměnlivé hydrologické podmínky.
- g) Potřeba věnovat větší pozornost suchu (meteorologickému, půdnímu, hydrologickému) z důvodu vyššího ri-zika stavu nedostatku vody ve srovnání s ostatním územím ČR.
- h) Potřeba řešit a zajistit stabilní a odolnou zelenou infrastrukturu pro adaptaci území na změnu klimatu.
- i) Potřeba zajistit účinné zadržení vody v krajině.

Kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území:

Při rozhodování a posuzování záměrů na změny v území přednostně sledovat:

- a) podporu přirozeného vodního režimu v krajině,
- b) posilování odolnosti a rozvoj vodních zdrojů,
- c) zajištění rovnováhy mezi užíváním vodních zdrojů a jejich přirozenou obnovitelností,
- d) účinné snižování a odstraňování znečištění vody z plošných i bodových zdrojů znečištění, které omezují využívání povrchových a podzemních vod,
- e) rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v proměnlivých hydrologických podmínkách (zejm. při nedostatku srážek, zmenšení průtoků ve vodních tocích, poklesu vody v půdě a poklesu hladiny podzemních vod),
- f) bránit zhoršování stavu vodních útvarů, úbytku mokřadů, větrné a vodní erozi půdy, degradaci a desertifikaci půdy,
- g) prohloubení koordinace územního plánování, krajinného plánování, vodohospodářského plánování a pozemkových úprav,
- h) rozvoj zelené infrastruktury v zastavěném a nezastavěném území obcí a následnou péči o ní.

Úkoly pro ministerstva a jiné ústřední správní úřady:

- a) prověřit možnosti rozvoje vodohospodářské infrastruktury pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, vč. možnosti budování nových, zejm. povrchových zdrojů vody a cílenými programy a dotacemi podporovat rozvoj a údržbu této infrastruktury,
- b) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření ke zvyšování retenčních schopností krajiny i urbanizovaných území,
- c) cílenými programy a dotacemi podporovat k vodnímu režimu šetrné hospodaření v krajině, zejména vhodné osevní postupy, vhodnou skladbu plodin a vhodný způsob obdělávání půdy,
- d) cílenými programy a dotacemi podporovat opatření vedoucí ke zmenšování velikosti půdních bloků, zejména orné půdy, jako důležitého faktoru ovlivňujícího odtokové poměry v území, zejména rychlost odtoku vody z krajiny a půdní erozi.

*Zodpovídá: Ministerstvo zemědělství, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo zdravotnictví*

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulacních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),



- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

*Zodpovídá: Hlavní město Praha, Středočeský kraj, Plzeňský kraj, Karlovarský kraj, Ústecký kraj, Liberecký kraj, Královéhradecký kraj, Pardubický kraj, Kraj Vysočina, Jihočeský kraj, Olomoucký kraj, Zlínský kraj, Jihomoravský kraj, Moravskoslezský kraj*

*Vyhodnocení: Úkoly se týkají ministerstev a dále krajů – v případě, že nová aktualizace ZÚR stanoví podmínky pro řešení problému pro jednotlivé ORP, obce, budou tyto problémy v dokumentacích řešeny. Stávající podmínky vyplývající z platných právních předpisů jsou v Územním plánu respektovány.*

### **Vyhodnocení priorit aPÚR ČR**

#### *Priorita 1 (odst. 14, 14a aPÚR)*

Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu 14, 14a aPÚR a cíle územního plánování. Prvořadým a deklarovaným cílem Územního plánu je chránit a rozvíjet hodnoty dotčeného území, které jsou spatřovány v podobě přírodních hodnot. Za účelem ochrany a rozvoje hodnot je potřeba, aby došlo k upřesnění podmínek způsobu využití území s co nejmenším dopadem na hodnoty v území.*

*Rozsah zemědělské činnosti je zachován. Většina ploch mimo zastavěné území s funkčním využitím orná půda je momentálně obhospodařována. Plochy výroby a skladů jsou stabilizovány na plochách současně zastavěného území. Je třeba tuto prioritu prověřit a koordinovat následný rozvoj území.*

#### *Priorita 2 (odst. 15 aPÚR)*

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

*Vyhodnocení: Priorita (15) je vzhledem k velikosti a charakteru obce pro řešení bezpředmětná, vznik segregovaných lokalit v území nehrozí a ani území jako celek nemá předpoklady stát se segregovaným územím. Územní plán není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.*

*Priorita 3 (odst. 16, 16a aPÚR)*

Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

*Vyhodnocení: Priorita je naplňována stávajícím územním plánem. Nicméně je potřeba prověřit vymezení rozvojových ploch a případně navrhnout jejich úpravu. Priorita (16a) je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. V rámci Územního plánu nelze řešit koordinaci rozvoje více územních celků. Stávající Územní plán je řešen ve vazbě na širší územní vztahy a není ji s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.*

*Priorita 4 (odst. 17 aPÚR)*

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 17 aPÚR. V území jsou stávající plochy pro výrobu a služby a zároveň se nacházíme v zemědělsky obhospodařované krajině.*

*Priorita 5 (odst. 18 aPÚR)*

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

*Vyhodnocení: Priorita (18) je aplikovatelná na úrovni ZÚR. Územní plán nemění význam obce ani jednotlivých sídel v rámci sídelní struktury Středočeského kraje. V rámci obce mají centrální funkci sídlo Počaply. Územní plán není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.*

*Priorita 6 (odst. 19 aPÚR)*

Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

*Vyhodnocení: Plochy brownfields nebyly v obci identifikovány. Splňuje požadavky preferování umístění zastavitelných ploch v návaznosti na zastavěné území, převážně do lokalit s nižším stupněm ochrany půdy, s co nejmenším rozsahem vlivů na životní prostředí. Nicméně je toto potřeba prověřit v další ÚPD.*

*Priorita 7 (odst. 20, 20a aPÚR)*

Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných

prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

*Vyhodnocení: Priorita (20) byla řešena v souladu s řešením priority (19). V krajině byl v rámci Územního plánu vymezen územní systém ekologické stability. Stávající řešení nemá významný negativní dopad na zvláště hodnotné segmenty krajiny, jako jsou lokality NATURA 2000 nebo zvláště chráněná území. Priorita je stávajícím Územním plánem naplňována, dokumentaci není třeba měnit. Vymezené zastavitelné plochy tvoří doplnění kompaktnosti sídel. Srůstání sídel nehrozí.*

#### *Priorita 8 (odst. 21 aPÚR)*

Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

*Vyhodnocení: Priorita (21) je zaměřena na velká města, území obce se netýká. Územní plán není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.*

#### *Priorita 9 (odst. 22 aPÚR)*

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 9 aPÚR, ale je třeba prověřit a aktualizovat vymezení cyklotras. Územní plán taktéž vymezuje rozhlednu, která zvyšuje cestovní ruch.*

#### *Priorita 10 (odst. 23 aPÚR)*

Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívák, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 10 aPÚR. Územní plán respektuje nadřazenou ÚPD. Umístění ploch bylo projednáno a odsouhlaseno dotčenými orgány.*

#### *Priorita 11 (odst. 24, 24a aPÚR)*

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v

souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

**Vyhodnocení:** Územní plán respektuje prioritu č. 11 aPÚR. Dopravní infrastruktura nebyla územním plánem nijak měněna, pouze doplněna o chodníky v obci. Priorita (24a) se netýká území obce, neboť zde nedochází dlouhodobě k překračování limitů. Nové rozvojové plochy pro bydlení jsou vymezovány vždy s dostatečným odstupem od výrobních ploch, které by svým charakterem mohly představovat výrazné hygienické riziko pro tyto bydlení. Územní plán není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.

#### **Priorita 12 (odst. 25 aPÚR)**

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům po-vodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení při-rozené retence srážkových vod v území a využívání přírodě blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 12 aPÚR. Územní plán a zlepšuje podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod. Územní plán vymezuje poldr.*

#### **Priorita 13 (odst. 26 aPÚR)**

Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 13 aPÚR. Územní plán má jen částečně vymezeno záplavové území. Nicméně jsou vymezeny 2 rybníky pro zadržení přívalových vod. Také je na území obce navržen poldr na Mlýnském potoku.*

#### **Priorita 14 (odst. 27 aPÚR)**

Vytvářet podmínky pro koordinované umístění veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro

spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

*Vyhodnocení: Priorita (27) je v rámci možností stávajícího Územního plánu naplněna. Dané řešení uspořádání území využívá efektivním způsobem sítě technické infrastruktury. Preferováno je oboustranné obestavění komunikací s maximální možností využití všech sítí. Územní plán není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit, nicméně je potřeba prověřit veřejnou infrastrukturu v nové ÚPD.*

#### *Priorita 15 (odst. 28 aPÚR)*

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 15 aPÚR. Ochrana veřejných prostorů a veřejné infrastruktury je respektována. Vymezeny jsou i plochy krajinné zeleně v návaznosti na zastavěné a zastavitelné plochy.*

#### *Priorita 16 (odst. 29 aPÚR)*

Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 16 aPÚR. Koncepce dopravní infrastruktury souvisí s rozvojem účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území, vymezuje autobusovou zastávku. Je ovšem potřebná aktualizace koncepce dopravy všech druhů, jelikož je zastaralá.*

#### *Priorita 17 (odst. 30 aPÚR)*

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

*Vyhodnocení: Priorita (30) je řešena v rámci koncepce technické infrastruktury územního plánu. Koncepci je potřeba aktualizovat a upravit v návaznosti na aktuální podmínky a požadavky v území.*

#### *Priorita 18 (odst. 31 aPÚR)*

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

*Vyhodnocení: Priorita (31) je v rámci platného Územního plánu zohledněna. S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití není omezováno. Územní plán není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.*

#### 4.2. ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

V řešeném území nejsou vymezeny zastavitelné plochy, transformační plochy a koridory určené pro umístění záměrů dopravní a technické infrastruktury, včetně zajištění souvisejících opatření nestavební povahy, které by vymezoval Územní rozvojový plán.

#### 4.3. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM

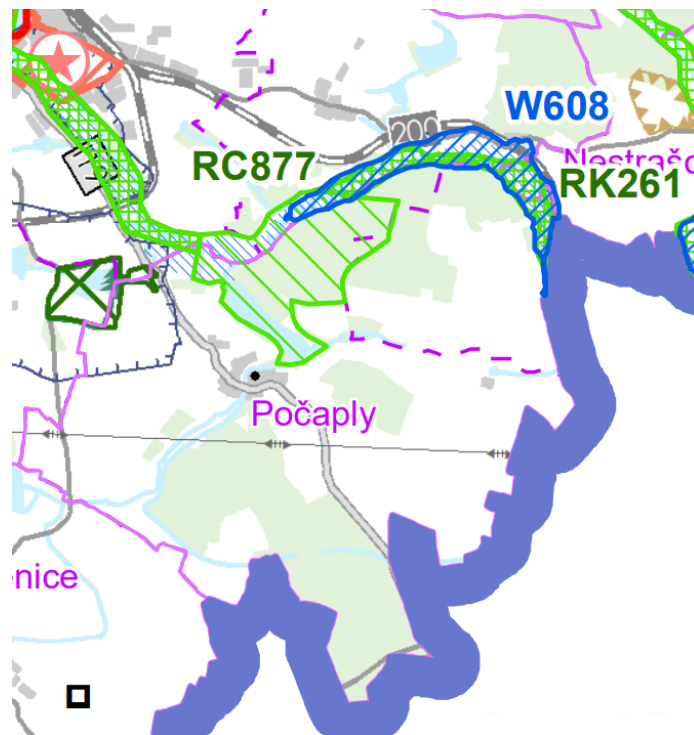
Na území obce jsou jedinou územně plánovací dokumentací, vydanou krajem, Zásady územního rozvoje ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8 (dále jen „aZÚR“).

Dne 19. 12. 2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje schválena aktualizace č. 1 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 aktualizace č. 2, nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023 aktualizace č. 3, usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. 9. 2022 aktualizace č. 6, usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. 5. 2022 aktualizace č. 7, nabyla účinnosti dne 9. 11. 2023 aktualizace č. 10, usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023 aktualizace č. 11 a usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. 9. 2023 aktualizace č. 8. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11 a 8 (dále jen „aZÚR“) musí být zapracovány do ÚPD obce.

Řešené území se dle aktualizací Zásad územního rozvoje Středočeského kraje nachází v Rozvojové oblasti **OB1** Praha.

aZÚR vymezují jako plochy územní rezervy lokality akumulace povrchových vod k prověření plošných nároků případného umístění vodních nádrží – W608 Myslín.

aZÚR vymezují veřejně prospěšná opatření – ÚSES. Veřejně prospěšná opatření jsou navržena pro nefunkční biocentra a biokoridory a také mohou být navrženy pro nefunkční části biocenter a biokoridorů – RC 877 Počápský rybník, RK 260 Oslí – Počápský rybník a RK 261 Počápský rybník – RK 265



obr. 1 Koordináční výkres aZÚR; zdroj: aZÚR

Na úrovni Středočeského kraje aZÚR vymezuje 9 priorit pro územní plánování (priorita 01 až 09).

#### *Priorita 01*

Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 01 aZÚR. Vyváženost tří pilířů udržitelného rozvoje sledují oÚAP, poznatky pro obec jsou uvedeny v kapitole 3 této Zprávy o uplatňování.*

#### *Priorita 02*

Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umístováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 02 aZÚR. Způsob, jakým ÚPD reflektuje aPÚR, je popsán v samostatné kapitole 4.1 této Zprávy o uplatňování.*

*V aZÚR jsou vymezeny pouze veřejně prospěšné stavby a opatření (viz. výše), které je potřeba převzít do územního plánu.*

*Zastupitelstvo Středočeského kraje schválilo Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. V rámci generelu jsou zakresleny stávající cyklostezky, které doporučujeme převzít do územního plánu.*

#### *Priorita 04, 04a, 04b*

Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk, Poděbrady. Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

*Vyhodnocení: Územní plán nemění význam obce ani jednotlivých sídel v rámci sídelní struktury Středočeského kraje. V rámci obce mají centrální funkci sídlo Počaply. Územní plán není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.*

#### *Priorita 05, 05a*

Vytvářet územní podmínky:

- a) pro zkvalitnění a rozvoj
  - dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,
  - dopravního propojení spádových center osídlení,
  - systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

- b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;
- c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umístování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umístování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

*Vyhodnocení: Územní plán respektuje prioritu č. 05 a 05a aZÚR. Dopravní koncepce územního plánu je však potřeba aktualizovat i v návaznosti na tuto prioritu. Je potřebná aktualizace koncepce veřejné technické infrastruktury (viz. výše).*

#### *Priorita 06*

Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její ekologické stability;
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- 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;
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

*Vyhodnocení: Územní plán je postaven na stabilizaci a dalším rozvoji přírodních, kulturních a civilizačních hodnot. Územní plán byl vydán v souladu s výše uvedenými podmínkami a není třeba ho měnit. Nové zastavitelné plochy jsou vymezeny tak, že navazují na zastavěné území a nevybíhají nekontrolovaně do volné krajiny, nicméně je potřeba prověřit potřebu a umístění těchto ploch v novém územním plánu. Srůstání sídel v této obci nehrozí.*

#### *Priorita 07*

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
  - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
  - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí;
- d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:
  - pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,
  - pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
  - Úplné znění pro vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11, a 8. aktualizace 3 – pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:



- podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,
  - ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,
  - v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,
  - v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,
  - v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy;
- e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
- f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinetvornou);
- g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;
- h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);
- i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

*Vyhodnocení: Vymezené zastavitelné plochy jsou rovnoměrně rozmístěny v centrální/hlavní části obce, část obce Lhotka a Stražiště jsou drobná sídla s několika málo domy a není zde žádoucí rozrůstání ve větší míře. Je kladen důraz na respektování prvků ÚSES a ochranu zemědělské půdy. V územním plánu je vymezena zastavitelná plocha pro stavbu rozhledny, která bude moci být využívána pro rekreaci. Zároveň je krajina velmi členitá s množstvím lesů a lze ji tak využívat bez nutnosti výstavby pro rekreaci.*

#### *Priorita 08*

Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

*Vyhodnocení: Územní plán navrhuje rozvíjet obec jako venkovské sídlo s důrazem na dobré podmínky pro bydlení a rekreaci a na zachování přírodních a kulturních hodnot území. Územním plánem budou zajištěny předpoklady pro plnění vybraných republikových priorit – rozvojové plochy v blízkosti sídla dotváří koncepci zástavby, v krajině je zohledněna koncepce péče o kvalitu životního prostředí zejména s ohledem na posílení prvků ÚSES. Územním plánem je správné území obce Počaply řešeno komplexně, aniž by se upřednostňovaly jednostranné požadavky, které by ve svých důsledcích mohly zhoršit stav i hodnoty území.*

#### *Priorita 09*

Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

*Vyhodnocení: Územní plán vymezuje zastávku autobusové dopravy. Co se týče kooperačních vazeb s Jihočeským krajem, který přímo sousedí s obcí, je na úrovni větších měst a kraje, aby byly tyto vazby zkvalitňovány a rozvíjeny.*

## 5. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDATELNÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Nepředpokládané negativní dopady ÚPO Počaply na udržitelný rozvoj nebyly zjištěny.

## 6. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Pořizovatel doporučuje pořízení Změny č. 1 územního plánu obce Počaply s prvky regulačního plánu. Důvodem je nekoncepční rozvoj obce ve vymezených plochách bydlení venkovského charakteru, který je třeba v co nejbližší době koordinovat. Dále je potřeba provést aktualizaci dopravní a technické koncepce, koncepce krajiny. Především je potřeba aktualizovat ÚPD v souladu s aPÚR a aZÚR, jelikož obě dokumentace včetně jejich aktualizací nabyly účinnosti až po vydání územního plánu.

Pokud v přípravě dokumentace změny územního plánu vyplyne potřeba regulovat některé plochy (i stávající zastavitelné plochy, popř. plochy v zastavěném území, které nejsou naplněny) tak, aby zde byly uplatněny podmínky využití území odpovídající regulačnímu plánu, tak budou lokality jednoznačně určeny, označeny ve výkresu základního členění území a podmínky využití území budou pro tyto plochy vymezeny samostatně. Důvodem, podrobnějšího regulování větších ploch je zejména řešení koncepce jednotlivých ploch a navazujícího území z urbanistického hlediska a z hlediska řešení veřejné infrastruktury.

Pořizovatel doporučuje, vzhledem k době, která uplynula od navržení koncepce územního plánu, revidovat zejména podmínky využití jednotlivých funkčních ploch v souvislosti s kapacitou veřejné technické infrastruktury, střety limitů a návrhových ploch v území, a to ve změně územního plánu.

Dále vzhledem k platné legislativě bude nutné změnu územního plánu a úplné znění po změně územního plánu vyhotovit dle standardizace územně plánovací dokumentace.

Vzhledem k navrženým úpravám není potřeba zpracovat variantní řešení.

## 7. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Z hlediska potřebných úprav v území zjištěných v průběhu užívání územního plánu, vymezení nových zastavitelných ploch, podmínek využití území uvádíme výčet požadavků na změnu Územního plánu:

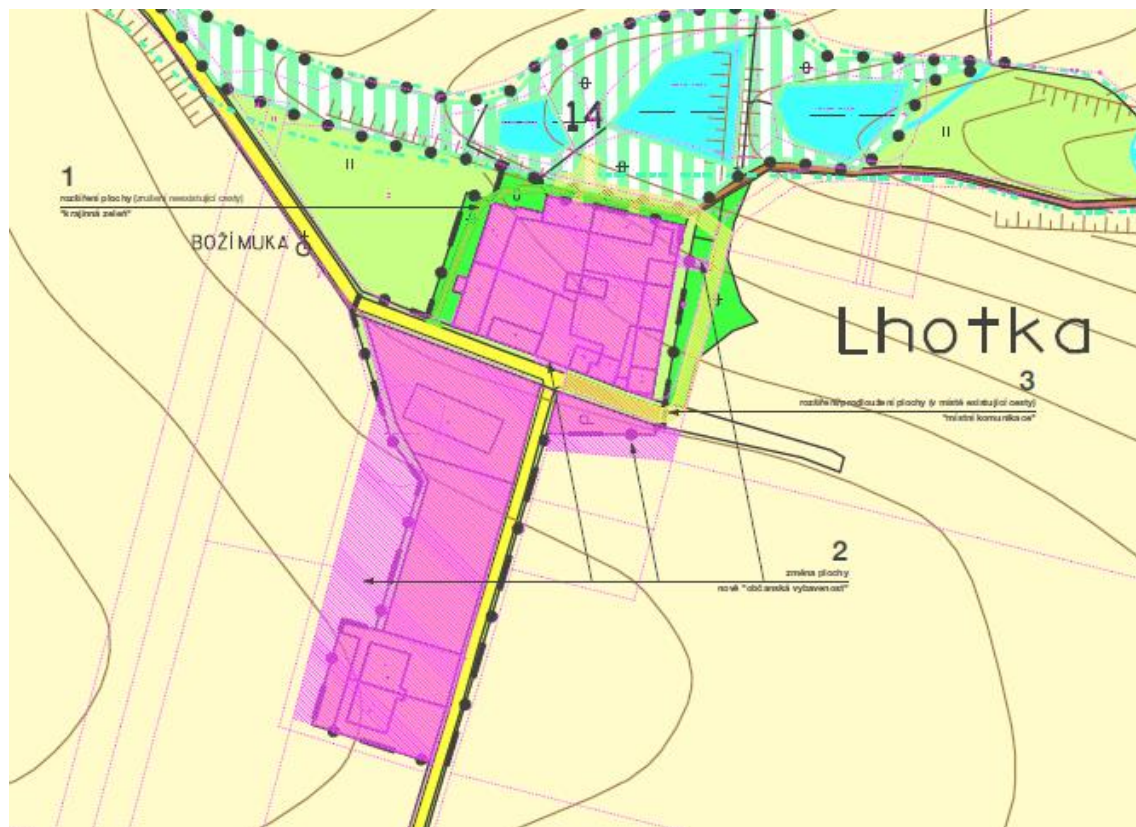
- Provéřit využití stávajících zastavitelných ploch vymezených v územním plánu a případně navrhnout jejich redukci či přeskupení.
- Provéřit, doplnit a zpřesnit regulativy využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a pokud to vyplyne z potřeb, stanovení podmínek pro jednotlivé lokality. Dále výslovně vyloučit nežádoucí aktivity, stavby a zařízení ve volné krajině.
- Aktualizovat koncepci dopravní infrastruktury. Vyhodnotit stávající infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení jako reakci na její nedostatky a také jí dát do souladu s nadřazenou ÚPD.
- Aktualizovat koncepci veřejné technické infrastruktury. Vyhodnotit stávající infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení jako reakci na její nedostatky.
- Aktualizovat koncepci krajiny, aktualizovat vymezení ploch v krajině a zanést požadavky z nadřazené ÚPD. Provéřit funkčnost jednotlivých prvků ÚSES a případně navrhnout jejich úpravu. Provéřit a případně zpřesnit vymezení interakčních prvků, travních porostů a ploch smíšených nezastavěného území s ohledem na stav krajiny nebo provedené komplexní pozemkové úpravy.

- Prověřit nutnost vymezení lesních ploch č. 10 a 13, případně upravit na plochy zemědělské či smíšené nezastavěného území.
- Zpřesnit a zjednodušit vymezení ploch v krajině č. 5, 6, 7 a 15.
- Prověřit a případně změnit vymezení ploch na parcele 473 v k.ú. Březnice.
- Prověřit střety v území mezi limity a zastavitelnými plochami a volnými plochami v zastavěném území – např. střet s významným krajinným prvkem, záplavovým územím apod.
- Zpracovat změnu územního plánu nad aktuální digitální katastrální mapou – zpřesnění hranic vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.
- Prověřit skutečné využití ploch se stávajícím územním plánem a případně navrhnout jejich změnu.
- Případné další požadavky, které nebudou v rozporu s urbanistickou koncepcí obce, a z pohledu pořizovatele, určeného zastupitele a zpracovatele ÚPD nebudou v konfliktu s požadavky a potřebami obce a dále s podmínkami dotčených orgánů.

#### Podněty od občanů:

- Pozemek parc. č. 834 k. ú. Počaply u Březnice vymezit pro výstavbu
  - o Téměř celý pozemek parc. č. 834 k. ú. Počaply u Březnice se nyní nachází v ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení venkovského charakteru. Pozemek je již nyní vymezený pro výstavbu domů pro bydlení a není potřeba tento pozemek měnit. Část pozemku je vymezena pro veřejnou zeleň. Zpracovatel prověří změnu této části pozemku, zda je nezbytná.
- Změna pozemků parc. č. 967 a 948 k. ú. Počaply u Březnice z vymezeného poldru na plochy vodních ploch a toků
  - o Jak je napsáno výše, je potřeba prověřit koncepci uspořádání krajiny. Do této koncepce mimo jiné spadá i ochrana před povodněmi. Mlýnský potok v aktuálně platném územním plánu neměl stanovené záplavové území, nicméně byl navržen poldr pro zadržení přívalových vod. Zpracovatel prověří potřebu vymezení poldru a případně navrhne jeho vypuštění a změnu na plochy vodních ploch a toků.
- Změna pozemku parc. č. 858 k. ú. Počaply u Březnice z ploch s rozdílným způsobem využití orná půda na plochy bydlení venkovského charakteru.
  - o Plocha parc. č. 858 k. ú. Počaply u Březnice je z cca poloviny v západní části vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení venkovského charakteru – jako plocha č. 9. Jak je popsáno výše, je potřeba prověřit využití stávajících zastavitelných ploch a případně navrhnout jejich redukci nebo přeskupení. Lokalita č. 9 a její případné rozšíření je v návaznosti na zastavěné území obce. V případě redukování jiné zastavitelné plochy je vhodné vymezení této plochy pro bydlení venkovského charakteru.
- Změna pozemku parc. č. 804 k. ú. Počaply u Březnice na plochu s rozdílným způsobem využití plocha bydlení venkovského charakteru. Jedná se pouze o část pozemku, který leží v západní části pozemku a navazuje na pozemky parc. č. 799 a 803 k. ú. Počaply u Březnice o celkové výměře 3.833 m<sup>2</sup>.
  - o Část pozemku je v návaznosti na plochu s rozdílným způsobem využití výroba a sklady. Nicméně pozemek parc. č. 799 je již odcloněn pásem zeleně od plochy výroby a skladů. Zároveň je pozemek v návaznosti na zastavěné plochy bydlení venkovského charakteru. Při dodržení hygienických limitů a redukce jiné zastavitelné plochy lze pozemek zařadit do ploch bydlení venkovského charakteru.
- Pozemek parc. č. 579/2 a část pozemku 846 k. ú. Počaply u Březnice jsou v územním plánu vymezeny jako krajinná zeleň, nicméně skutečnost odpovídá plochám bydlení venkovského charakteru.

- Vzhledem ke skutečnému využití ploch a logické návaznosti na území a dotvoření urbanistické struktury je vhodné vymezit tyto pozemky jako plochy bydlení venkovského charakteru.
- Na části pozemku parc. č. 940 je vymezena plocha trvalého travního porostu, momentálně se zde plocha trvalého travního porostu nenachází a celý pozemek je obhospodařovaný.
  - Jak je již výše zmíněno, zpracovatel prověří koncepci krajiny a to i s vyhodnocením cest a ploch v krajině, dle skutečného stavu a zároveň návrhu vhodného řešení jednotlivých celků pro funkční krajinu.
- Pozemek parc. č. 603/3 a 885 k. ú. Počaply u Březnice jsou vymezeny jako plochy trvalých travních porostů, ale dle skutečného stavu se zde nachází lesy – žádost o narovnění skutečného stavu.
  - Jelikož se jedná o narovnění skutečného stavu, je tato změna žádoucí.
- Ponechat pozemek parc. č. 881 jako stávající ornou půdu a navrátit tak část plochy č. 2 veřejná zeleň do ploch orné půdy.
  - Vymezení plochy č. 2 veřejné zeleně je v územním plánu velmi velkorysý. Návrh redukce plochy a navrácení ve změně územního plánu ke stávajícímu využití orné půdy je žádoucí.
- Rozšíření statku v sídle Lhotka dle přiloženého obrázku níže pro vybudování venkovní jízďárny ke statku a zároveň narovnění stavu dle skutečnosti – zrušení neexistující cesty a doplnění stávající cesty v souladu s katastrem nemovitostí.
  - Výše je již popsána potřeba aktualizace a prověření dopravní infrastruktury. Tedy cesta bude prověřena a upravena. Stávající plochy pro bydlení venkovského charakteru v sídle Lhotka jsou celkově potřeba prověřit. Dle průzkumu v území vymezené stabilizované plochy jižně od komunikace nejsou zastavěné, pouze na okraji jižní části. V případě skutečné potřeby rozšíření ploch bude plocha rozšířena, nicméně bude zařazena i se stabilizovanými plochami do ploch s příslušným rozdílným způsobem využití a doplněna adekvátními regulativy, které zpracovatel vyhodnotí jako žádoucí.



obr. 2 Studie Dvůr Lhotka; zdroj: SPM Invest

Mimo výše uvedené je třeba prověřit další náležitosti vzhledem k průběžně se měnící legislativě. Dále doporučujeme zohlednit výsledky Rozboru udržitelného rozvoje území oÚAP (pozitiva, negativa, potenciály v území) a vyhodnotit příležitosti, které by mohly posílit silné stránky obce.

Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení územního plánu obce včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny, případně ve vazbě na zjištěné skutečnosti při přípravě návrhu Změny č. 1 ÚP, které nebudou mít dopad na celkovou koncepci územního plánu, ale budou řešit specifika konkrétního pozemku nebo lokality a jejich úprava bude žádoucí.

## 8. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze Zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba aktualizace aZÚR, aPÚR nebo ÚRP.

## 9. NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POČAPLY

**Obsah zadání územního plánu** (podle přílohy č. 6 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

- a) vymezení řešeného území
- b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace
- d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Další požadavky:

- e) požadavky na zpracování změny územně plánovací dokumentace s prvky regulačního plánu
- k) upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění

### a) vymezení řešeného území

Řešeným územím Územního plánu Počaply je správní území obce Počaply, tj. k. ú. Počaply u Březnice, k. ú. Stražiště

### b) popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Prověřit využití stávajících zastavitelných ploch vymezených v územním plánu a případně navrhnout jejich redukci či přeskupení.
2. Prověřit, doplnit a zpřesnit regulativy využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a pokud to vyplývá z potřeb, stanovení podmínek pro jednotlivé lokality. Dále výslovně vyloučit nežádoucí aktivity, stavby a zařízení ve volné krajině.
3. Aktualizovat koncepci dopravní infrastruktury. Vyhodnotit stávající infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení jako reakci na její nedostatky a také jí dát do souladu s nadřazenou ÚPD.
4. Aktualizovat koncepci veřejné technické infrastruktury. Vyhodnotit stávající infrastrukturu a navrhnout vhodná řešení jako reakci na její nedostatky.
5. Aktualizovat koncepci krajiny, aktualizovat vymezení ploch v krajině a zanést požadavky z nadřazené ÚPD. Prověřit funkčnost jednotlivých prvků ÚSES a případně navrhnout jejich úpravu. Prověřit a

případně zpřesnit vymezení interakčních prvků, travních porostů a ploch smíšených nezastavěného území s ohledem na stav krajiny nebo provedené komplexní pozemkové úpravy.

6. Provéřit nutnost vymezení lesních ploch č. 10 a 13, případně upravit na plochy zemědělské či smíšené nezastavěného území.

7. Zpřesnit a zjednodušit vymezení ploch v krajině č. 5, 6, 7 a 15.

8. Provéřit a případně změnit vymezení ploch na parcele 473 v k.ú. Březnice.

9. Provéřit střety v území mezi limity a zastavitelnými plochami a volnými plochami v zastavěném území – např. střet s významným krajinným prvkem, záplavovým územím apod.

10. Zpracovat změnu územního plánu nad aktuální digitální katastrální mapou – zpřesnění hranic vymezení ploch s rozdílným způsobem využití.

11. Provéřit skutečné využití ploch se stávajícím územním plánem a případně navrhnout jejich změnu.

12. Případné další požadavky, které nebudou v rozporu s urbanistickou koncepcí obce, a z pohledu pořizovatele, určeného zastupitele a zpracovatele ÚPD nebudou v konfliktu s požadavky a potřebami obce a dále s podmínkami dotčených orgánů.

13. Pozemek parc. č. 834 k. ú. Počaply u Březnice vymezit pro výstavbu.

14. Změna pozemků parc. č. 967 a 948 k. ú. Počaply u Březnice z vymezeného poldru na plochy vodních ploch a toků.

15. Změna pozemku parc. č. 858 k. ú. Počaply u Březnice z ploch s rozdílným způsobem využití orná půda na plochy bydlení venkovského charakteru.

16. Změna pozemku parc. č. 804 k. ú. Počaply u Březnice na plochu s rozdílným způsobem využití plocha bydlení venkovského charakteru. Jedná se pouze o část pozemku, který leží v západní části pozemku a navazuje na pozemky parc. č. 799 a 803 k. ú. Počaply u Březnice o celkové výměře 3.833 m<sup>2</sup>.

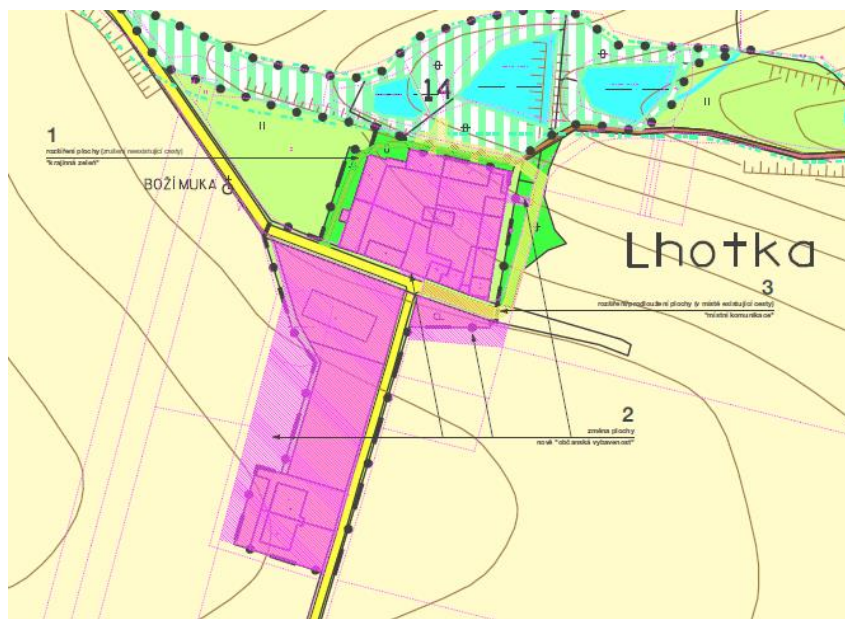
17. Pozemek parc. č. 579/2 a část pozemku 846 k. ú. Počaply u Březnice jsou v územním plánu vymezeny jako krajinná zeleň, nicméně skutečnost odpovídá plochám bydlení venkovského charakteru.

18. Na části pozemku parc. č. 940 je vymezena plocha trvalého travního porostu, momentálně se zde plocha trvalého travního porostu nenachází a celý pozemek je obhospodařovaný.

19. Pozemek parc. č. 603/3 a 885 k. ú. Počaply u Březnice jsou vymezeny jako plochy trvalých travních porostů, ale dle skutečného stavu se zde nachází lesy – žádost o narovnání skutečného stavu.

20. Ponechat pozemek parc. č. 881 jako stávající ornou půdu a navrátit tak část plochy č. 2 veřejná zeleň do ploch orné půdy.

21. Rozšíření statku v sídle Lhotka dle přiloženého obrázku níže pro vybudování venkovní jízdrny ke statku a zároveň narovnání stavu dle skutečnosti – zrušení neexistující cesty a doplnění stávající cesty v souladu s katastrem nemovitostí.



obr. 2 Studie Dvůr Lhotka; zdroj: SPM Invest

22. Změna pozemků parc. č. 54/26, 68 a 59/2, k. ú. Počaply u Březnice z ploch s rozdílným způsobem využití výroby a skladů na plochy bydlení. A změna pozemku parc. č. 70/1 k. ú. Počaply u Březnice z ploch krajinné zeleně na plochy určené pro bydlení.

23. Mimo výše uvedené je třeba prověřit další náležitosti vzhledem k průběžně se měnící legislativě. Dále doporučujeme zohlednit výsledky Rozboru udržitelného rozvoje území oÚAP (pozitiva, negativa, potenciály v území) a vyhodnotit příležitosti, které by mohly posílit silné stránky obce.

24. Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení územního plánu obce včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny, případně ve vazbě na zjištěné skutečnosti při přípravě návrhu Změny č. 1 ÚP, které nebudou mít dopad na celkovou koncepci územního plánu, ale budou řešit specifika konkrétního pozemku nebo lokality a jejich úprava bude žádoucí.

25. V souvislosti se změnou legislativy zpřesnit podmínky pro vymezování výroben elektřiny v krajině, předepsat kompenzační opatření proti tepelným ostrovům z FVE, limitovat výstavbu výroben ve volné krajině konkrétně a vymahatelně.

### c) popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy na bydlení, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám.

2. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy na bydlení, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám. V roce 2007 nebyla možnost pořizovat ÚPD s prvky regulačního plánu.

3. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám. Zároveň je potřeba dát dokumentaci do souladu s nadřazenou ÚPD.

4. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy na bydlení, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám.
5. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby se území vyvinulo a je tedy potřeba prověřit jednotlivé prvky ÚSES.
6. Provéřit nutnost vymezení lesních ploch č. 10 a 13, případně upravit na plochy zemědělské či smíšené nezastavěného území.
7. Zpřesnit a zjednodušit vymezení ploch v krajině č. 5, 6, 7 a 15.
8. Provéřit a případně změnit vymezení ploch na parcele 473 v k.ú. Březnice.
9. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Je potřeba reagovat na aktualizaci oÚAP.
10. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby proběhla revize katastru a je tedy potřeba reakce ÚPD.
11. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Skutečné využití některých ploch s rozdílným způsobem využití neodpovídá vymezení v ÚPD. Proto je tyto střety potřeba prověřit a vhodně vyhodnotit a navrhnout jejich úpravu.
12. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám. Při revizi stávající ÚPD a úpravě do podoby nad aktuální katastrální mapou v kombinaci s novým standardem ÚPD mohou vzniknout drobné úpravy, které ovšem neovlivní urbanistickou koncepci obce a jsou to pouze úpravy spíše kosmetického charakteru.
13. Téměř celý pozemek parc. č. 834 k. ú. Počaply u Březnice se nyní nachází v ploše s rozdílným způsobem využití plochy bydlení venkovského charakteru. Pozemek je již nyní vymezený pro výstavbu domů pro bydlení a není potřeba tento pozemek měnit. Část pozemku je vymezena pro veřejnou zeleň. Zpracovatel prověří změnu této části pozemku, zda je nezbytná.
14. Jak je napsáno výše, je potřeba prověřit koncepci uspořádání krajiny. Do této koncepce mimo jiné spadá i ochrana před povodněmi. Mlýnský potok v aktuálně platném územním plánu neměl stanovené záplavové území, nicméně byl navržen poldr pro zadržení přívalových vod. Zpracovatel prověří potřebu vymezení poldru a případně navrhne jeho vypuštění a změnu na plochy vodních ploch a toků.
15. Plocha parc. č. 858 k. ú. Počaply u Březnice je z cca poloviny v západní části vymezena jako zastavitelná plocha pro bydlení venkovského charakteru – jako plocha č. 9. Jak je popsáno výše, je potřeba prověřit využití stávajících zastavitelných ploch a případně navrhnout jejich redukci nebo přeskupení. Lokalita č. 9 a její případné rozšíření je v návaznosti na zastavěné území obce. V případě redukování jiné zastavitelné plochy je vhodné vymezení této plochy pro bydlení venkovského charakteru.
16. Část pozemku je v návaznosti na plochu s rozdílným způsobem využití výroba a sklady. Nicméně pozemek parc. č. 799 je již odcloněn pásem zeleně od plochy výroby a skladů Zároveň je pozemek v návaznosti na zastavěné plochy bydlení venkovského charakteru. Při dodržení hygienických limitů a redukce jiné zastavitelné plochy lze pozemek zařadit do ploch bydlení venkovského charakteru.
17. Vzhledem ke skutečnému využití ploch a logické návaznosti na území a dotvoření urbanistické struktury je vhodné vymezení tyto pozemky jako plochy bydlení venkovského charakteru.
18. Jak je již výše zmíněno, zpracovatel prověří koncepci krajiny a to i s vyhodnocením cest a ploch v krajině, dle skutečného stavu a zároveň návrhu vhodného řešení jednotlivých celků pro funkční krajinu.
19. Jedná o narovnání skutečného stavu, je tato změna žádoucí.



20. Vymezení plochy č. 2 veřejné zeleně je v územním plánu velmi velkorysá. Návrh redukce plochy a navrácení ve změně územního plánu ke stávajícímu využití orné půdy je žádoucí.

21. Výše je již popsána potřeba aktualizace a prověření dopravní infrastruktury. Tedy cesta bude prověřena a upravena. Stávající plochy pro bydlení venkovského charakteru v sídle Lhotka jsou celkově potřeba prověřit. Dle průzkumu v území vymezené stabilizované plochy jižně od komunikace nejsou zastavěné, pouze na okraji jižní části. V případě skutečné potřeby rozšíření ploch bude plocha rozšířena, nicméně bude zařazena i se stabilizovanými plochami do ploch s příslušným rozdílným způsobem využití a doplněna adekvátními regulativy, které zpracovatel vyhodnotí jako žádoucí.

22. Pozemky jsou v návaznosti na lokalitu bydlení. Tyto pozemky nejsou a nebyly v minulosti využívány pro funkci výroby a skladů.

23. Územně plánovací dokumentace nabyla účinnosti v roce 2007. Od té doby se území vyvinulo a vznikly nové potřeby a standardy, proto je potřeba prověřit území a aktualizovat k dnešním potřebám.

24. Prověření případných dalších požadavků na úpravu řešení územního plánu obce včetně podmínek využití území a podmínek prostorového uspořádání ve vazbě na řešení ploch změny, případně ve vazbě na zjištěné skutečnosti při přípravě návrhu Změny č. 1 ÚP, které nebudou mít dopad na celkovou koncepci územního plánu, ale budou řešit specifika konkrétního pozemku nebo lokality a jejich úprava bude žádoucí.

25. V reakci na změnu legislativy je potřeba reagovat na výrobní elektřiny.

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

Vzhledem k tomu, že na území obce budou navrhovány nové zastavitelné plochy pouze v drobné míře, pořizovatel nepředpokládá potřebu zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, a to i z důvodu dobrého hospodaření s veřejnými prostředky.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno pouze v případě, pokud dotčené orgány a Krajský úřad Středočeského kraje dle § 89 odst. 3 stavebního zákona ve svém stanovisku k návrhu zadání územního plánu uplatní požadavek na obsah územního plánu, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

#### **Další požadavky**

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

Změna ÚP bude zpracována s prvky regulačního plánu, a to na celé území obce.

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

Obsah a struktura územně plánovací dokumentace a obsah odůvodnění budou zpracovány v souladu s §72 odst. 2 Stavebního zákona a v souladu s Vyhláškou.

Obsah Změny ÚP bude dodržovat strukturu dle přílohy č. 8 ke Stavebnímu zákonu

Návrh Změny ÚP bude dodržovat přílohy č. 7, 10, 11, 12, 13 a 14 k Vyhlášce, pokud není dále uvedeno jinak.

Digitální formáty a technologie zpracování:

- Textová část bude zpracována jako dokument Microsoft Office v aplikaci Word a Excel.
- Návrh Změny ÚP bude odevzdán v počtu 1 tiskových vyhotovení + 1 datový nosič (\*PDF) pro společné jednání a dále 1 upravené paré územně plánovací dokumentace v tištěné podobě +

- 1 datový nosič (\*PDF) pro řízení o územním plánu pro veřejné projednání, pokud nebude projednáváno ve stejném termínu nebo pokud dojde k jakékoliv změně.
- Návrh Změny ÚP bude odevzdán v počtu 1 tiskových vyhotovení + 1 datový nosič (\*PDF) pro případné opakované veřejné projednání.
  - Výkresová část bude zpracována v systému CAD nebo GIS, ve formátech .gis, .shp – strojově čitelný formát dle požadavků KÚ Stč. kraje.
  - Vydaná dokumentace (čistopis) bude zpracována v následujícím počtu vyhotovení:
    - o 1x v listinné podobě
    - o 1x digitálně na datovém nosiči (\*PDF, \*DOC a k tomu \*DGN nebo \*SHP)

Tento návrh zprávy o uplatňování územního plánu obce Počaply bude ve smyslu ustanovení § 106 odst. 1 stavebního zákona a podle § 88 odst. 1 stavebního zákona, projednán, upraven a předložen Zastupitelstvu obce Počaply k projednání podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. e) stavebního zákona.

Zpráva o uplatňování územního plánu obce Počaply zahrnující zadání Změny č. 1 územního plánu obce Počaply byla schválena zastupitelstvem obce dne .... 2025 usnesením č. ....

.....  
Kateřina Pilecká  
starostka obce