

Praha: 20. 1. 2026
Číslo jednací: 174100/2025/KUSK
Spisová značka: SZ_174100/2025/KUSK
Vyřizuje: Ing. Lenka Cvopová / I. 788
Značka: OŽP/CL

DC Jíloviště a.s.
Pařížská 68/9
110 00 Praha 1 - Josefov

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje v souladu s ustanovením § 109 odst. 3 písm. a) a b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů tato

STANOVISKA

k návrhu zadání změny č. 3 územního plánu

Jíloviště

Dne 23. 12. 2025 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, žádost od společnosti DC Jíloviště a.s., o níže uvedená stanoviska k navrhovanému obsahu změny územního plánu, jehož předmětem je:

- změna funkčního využití pozemků p. č. 505/3 a 367/1 z ploch PUPFL na plochy specifické (technická infrastruktura). Jedná se o rozšíření TI, konkrétně areálu datového centra a souvisejících objektů projektu AI Gigafactory CZ schváleného vládou ČR.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. L. Černá, Ph.D, I. 981)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. o) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 citovaného zákona **lze vyloučit** významný **vliv** předloženého návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Jíloviště v k. ú. Jíloviště samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost jakékoliv evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti v gesci tohoto orgánu ochrany přírody. Předmětem podnětu na změnu ÚP je změna funkčního využití pozemků p. č. 505/3 a 367/1 z ploch PUPFL na plochy specifické (technická infrastruktura).

Odůvodnění: Nejblíže cca 1,6 km se nachází evropsky významná lokalita Zvolská homole CZ0210153, kde jsou předmětem ochrany kontinentální opadavé křoviny; panonské skalní trávníky (*Stipo-Festucetalia pallentis*); chasmo fytická vegetace silikátových skalnatých svahů; dubohabřiny asociace *Galio-Carpinetum*; lesy svazu *Tilio-Acerion* na svazích, sutích a v roklicích. S ohledem na povahu a rozsah navrhované změny územního plánu dle předložených dostupných podkladů ve vztahu k poměrům a vazbám v území a povaze příslušných předmětů ochrany, nelze dotčení evropsky významné lokality ani ptačí oblasti předpokládat.

Orgán ochrany přírody a krajiny, na základě kompetencí stanovených § 77a zákona č. 114/1992 Sb., v souladu s § 154 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), ve znění pozdějších předpisů

sděluje, že z hlediska zájmů chráněných zákonem č. 114/1992 Sb. v gesci krajského úřadu **nemá připomínky.**

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) (Bc. H. Křížová, l. 510)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 citovaného zákona a předloženého návrhu zadání **požaduje v následujících etapách pořizování územně plánovací dokumentace zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 3 územního plánu Jiloviště na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA), po obsahové stránce podle bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona.**

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- vyhodnotit vlivy na pozemky určené k plnění funkce lesa (rozsah a charakter odnětí ploch určených k plnění funkce lesa, ztrátu ekologicko-stabilizačních, vodohospodářských a klimatických funkcí lesa vliv na fragmentaci lesních porostů a jejich návaznost, možnost kompenzačních nebo minimalizačních opatření);
- vyhodnotit vliv na krajinu a krajinný ráz (změnu prostorového uspořádání krajiny, vliv nové funkční náplně na krajinný ráz včetně dálkových pohledů, kumulativní působení se stávající a navrhovanou dopravní infrastrukturou – zejména D4, riziko urbanizace dosud převážně přírodního území);
- vyhodnotit vlivy na vodní režim území (změnu retenční schopnosti území v důsledku odlesnění a zpevnění ploch, vlivy na povrchový a podpovrchový odtok, možné dopady na zásoby a využití vody – s ohledem na předpokládané národy datového centra, riziko zhoršení odtokových poměrů);
- vyhodnotit vlivy na klima a mikroklima (odstranění lesních porostů na mikroklimatické poměry, potenciál vzniku tepelných ostrovů, vliv provozu datového centra na lokální klimatické podmínky – odpadní teplo, opatření na změnu klimatu, která může územní plán podpořit nebo omezit);
- vyhodnotit vlivy na ovzduší, hluk a světelné podmínky (hluk z dopravy, světelné znečištění a jeho vliv na okolní území, návrh regulativů omezujících tyto vlivy v územním plánu);
- vyhodnotit dopravní a energetické souvislosti (kumulativní vlivy (dopravní nároky a kumulaci s existující dopravní infrastrukturou, energetické nároky v kontextu regionální infrastruktury, soulad s principy udržitelného rozvoje území);
- vyhodnotit vlivy na obyvatelstvo a kvalitu života (nepřímé vlivy na obyvatelstvo okolních sídel, změnu rekreační a krajinářské hodnoty území, možné konflikty mezi veřejným zájmem na infrastruktuře a ochranou životního prostředí);
- vyhodnotit kumulativní a synergické vlivy;
- navrhnout podmínky a opatření pro zpracování do územního plánu.
- Dále je třeba stanovit, za jakých podmínek jsou tyto vlivy přípustné, příp. navrhnout kompenzační opatření, která by mohla negativní vlivy zmírnit nebo zcela eliminovat;
- vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení vč. návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých návrhových ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 cit. zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 cit. zákona. Obsah a rozsah vyhodnocení je rámcově stanoven v **bodě II. přílohy č. 4 stavebního zákona.** Ve vyhodnocení SEA se požaduje navíc zohlednit

obdržená vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví k návrhu zadání ÚP.

- V příslušné části odůvodnění návrhu ÚP bude uvedeno, jak bylo do návrhu územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z části II. Odůvodnění, bodu (1) písm. h) přílohy č. 8 ke stavebnímu zákonu.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele změny ÚP a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití **předběžného projednání ve smyslu § 15 zákona č. 100/2001 Sb.**

Pro účely vydání stanoviska podle § 22 písm. e) zákona příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 3 územního plánu Jíloviště vč. vyhodnocení SEA v rozsahu bodu II. přílohy č. 4 stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů (změny) územního plánu na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaný v souladu s přílohou č. 4 stavebního zákona.

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

Odůvodnění: Předložený návrh změny územního plánu řeší změnu využití pozemků p. č. 505/3 a 367/1 v k. ú. Jíloviště z pozemků určených k plnění funkce lesa na plochy specifické. Účelem této změny je umožnit na části pozemků o rozloze cca 166 000 m² rozšíření technické infrastruktury – AI Gigafactory.

Krajský úřad po posouzení návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Jíloviště konstatuje, že navrhovaná změna představuje významnou změnu koncepce využití území, neboť umožňuje změnu funkčního využití rozsáhlých ploch určených k plnění funkcí lesa a ploch technické infrastruktury v souvislosti s předurčením území pro realizaci rozsáhlého infrastrukturního záměru datového centra (AI Gigafactory CZ), a to na ploše přibližně 166 000 m². Změna má potenciál vyvolat významné vlivy na životní prostředí, zejména v důsledku ztráty ekologicko-stabilizačních, vodohospodářských a klimatických funkcí lesa, zásahu do krajinného rázu, změn vodního režimu, zvýšených nároků na energetické a vodní zdroje, možného vzniku kumulativních a synergických vlivů ve spojení se stávající dopravní infrastrukturou a dalších environmentálních dopadů souvisejících s výstavbou a provozem datového centra. Územní plán v tomto případě vytváří strategický rámec pro budoucí povolování záměru s vysokou intenzitou využití území, přičemž významné vlivy nelze spolehlivě vyloučit bez jejich komplexního posouzení.

Skutečnost, že záměr byl podpořen usnesením vlády České republiky, nemá vliv na povinnost posouzení vlivů koncepce na životní prostředí, neboť vládní rozhodnutí nenahrazuje proces SEA. Návrh zadání změny územního plánu současně sám předpokládá posouzení SEA na základě stanovisek dotčených orgánů.

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

Příslušný orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad shledal prověřované změny z hlediska střetů funkčního využití, nebo střetů s přírodními charakteristikami za významné a s přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze 8 cit. zákona dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., neboť z předloženého návrhu změny č. 3 ÚP Jíloviště není možné posoudit možnost negativního vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví.

Ing. Simona Jandurová

vedoucí Odboru životního prostředí a zemědělství

v z. Mgr. Lucie Tučková

odborný referent pro oblast posuzování vlivů na životní prostředí

Dokument je podepsán elektronickým podpisem	
Podpisující:	Mgr. Lucie Tučková
Organizace:	Středočeský kraj
Sériové č. cert.:	24046689
Vydavatel cert.:	PostSignum Qualified CA 4
Datum a čas:	20.01.2026 11:00:17
Důvod:	
Místo:	