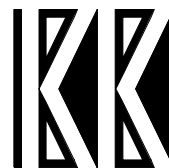


**KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.**

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: [posta@kadleckk.cz](mailto:posta@kadleckk.cz), [www.kadleckk.cz](http://www.kadleckk.cz)



**ZMĚNA Č. 4**  
**ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU**  
**SEDLEC**

**Návrh změny ÚPSÚ**

Textová část

Červen 2021

# ZMĚNA Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU SEDLEC

Textová část

## POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Sedlec, smluvně zastoupený Bc. Jaromírem Trtíkem, [www.trtik.net](http://www.trtik.net)

## ZPRACOVATEL:

Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Chaberská 3, 182 00 Praha 8

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Grafické zpracování v digitální podobě:

Štěpán Klumpar

## OBSAH textové části:

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Preambule opatření obecné povahy .....</b>  | <b>5</b>  |
| <b>I. Textová část Změny č. 4 ÚPSÚ .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>Rozsah dokumentace Změny č. 4 ÚPSÚ .....</b>  | <b>10</b> |
| <b>II. Grafická část Změny č. 4 ÚPSÚ .....</b>   | <b>10</b> |
| <b>III. Textová část Odůvodnění Změny č. 4 ÚPSÚ .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>Úvod .....</b>  | <b>11</b> |
| <b>1. Základní údaje o zakázce .....</b>   | <b>11</b> |
| 1.1. Identifikační údaje obce .....  | 11        |
| 1.2. Smluvní zajištění zakázky .....   | 11        |
| 1.3. Průběh zpracování .....   | 11        |
| 1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování .....  | 11        |
| <b>2. Způsob provedení .....</b>   | <b>12</b> |
| 2.1. Podklady řešení .....   | 12        |
| 2.2. Digitální zpracování Změny č. 4 ÚPSÚ .....  | 13        |
| <b>A. Náležitosti dle správního řádu a výsledek přezkoumání souladu územního plánu .....</b>   | <b>13</b> |
| <b>1. Náležitosti vyplývající ze správního řádu .....</b>  | <b>13</b> |
| 1.1. Postup při pořízení změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec .....  | 13        |
| 1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí .....   | 13        |
| 1.3. Uplatněné připomínky .....  | 13        |
| <b>2. Výsledek přezkoumání změny územního plánu z hlediska souladu .....</b>   | <b>14</b> |
| 2.1. Výsledek přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....   | 14        |
| 2.1.1. Politika územního rozvoje ČR .....  | 14        |
| 2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje .....  | 16        |
| 2.2. Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území ..... | 17        |
| 2.2.1. Cíle územního plánování .....   | 17        |
| 2.3. Úkoly územního plánování .....  | 17        |
| 2.4. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....  | 18        |
| 2.5. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....             | 18        |
| <b>B. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území .....</b>  | <b>19</b> |
| <b>C. Stanovisko krajského úřadu .....</b>   | <b>20</b> |
| <b>D. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu zohledněno .....</b>  | <b>21</b> |
| <b>E. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>1. Vymezení zastavěného území .....</b>   | <b>21</b> |
| <b>2. Koncepce rozvoje území obce a ochrana hodnot území .....</b>   | <b>21</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| 2.1. Koncepce rozvoje území.....  | 21        |
| 2.2. Ochrana hodnot území a limity využití území .....  | 21        |
| 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot.....   | 21        |
| 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot .....  | 22        |
| 2.2.3. Ochranná pásma dopravní infrastruktury.....  | 22        |
| 2.2.4. Ochranná pásma technické infrastruktury.....   | 23        |
| 2.2.5. Ochrana vod a vodních zdrojů .....   | 23        |
| 2.2.6. Ochrana nerostných surovin, poddolovaná území.....   | 23        |
| 2.2.7. Hygiena prostředí .....  | 24        |
| 2.2.8. Zvláštní zájmy.....  | 24        |
| <b>3. Urbanistická koncepce.....</b>  | <b>24</b> |
| 3.1. Stabilizované plochy.....  | 24        |
| 3.2. Zastavitelné plochy a plochy přestavby .....   | 24        |
| <b>4. Veřejná infrastruktura .....</b>  | <b>25</b> |
| 4.1. Dopravní infrastruktura.....   | 25        |
| 4.2. Technická infrastruktura .....   | 27        |
| 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury.....   | 27        |
| 4.4. Veřejná prostranství.....  | 27        |
| <b>5. Koncepce uspořádání krajiny.....</b>  | <b>28</b> |
| <b>6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>   | <b>28</b> |
| <b>7. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....</b> | <b>29</b> |
| <b>8. Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze pouze uplatnit předkupní právo.....</b>  | <b>30</b> |
| <b>9. Stanovení kompenzačních opatření.....</b>   | <b>30</b> |
| <b>10. Plochy a koridory územních rezerv.....</b>   | <b>30</b> |
| <b>11. Rozsah dokumentace .....</b>   | <b>30</b> |
| <b>F. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....</b>   | <b>31</b> |
| <b>G. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.....</b>   | <b>31</b> |
| <b>H. Vyhodnocení splnění požadavků zadávací dokumentace .....</b>  | <b>31</b> |
| 1. Vyhodnocení splnění požadavků Zadání .....   | 31        |
| 2. Vyhodnocení splnění pokynů k úpravě po veřejném projednání.....  | 32        |
| <b>I. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje....</b>  | <b>32</b> |
| <b>J. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení .....</b>   | <b>32</b> |
| <b>K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....</b>  | <b>32</b> |
| 1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků Změny č. 4 ÚPSÚ na zemědělský půdní fond..  | 32        |
| 1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky.....   | 33        |
| 1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější.....   | 35        |
| 2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků Změny č. 4 ÚPSÚ na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....   | 36        |
| <b>L. Civilní a požární ochrana.....</b>  | <b>36</b> |
| 1. Řešení civilní ochrany.....  | 36        |
| 1.1. Metodika .....   | 36        |
| 1.2. Návrh řešení .....   | 36        |
| 1.2.1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní.....  | 36        |
| 1.2.2. Zóny havarijního plánování .....   | 36        |
| 1.2.3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události .....  | 36        |
| 1.2.4. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování .....   | 37        |
| 1.2.5. Skladování materiálu CO a humanitární pomoci .....   | 37        |
| 1.2.6. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území .....  | 37        |
| 1.2.7. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých  |           |

|   |           |
|---|-----------|
| účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události.....                             | 37        |
| 1.2.8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií.....               | 37        |
| <b>2. Požární ochrana.....</b>  | <b>37</b> |
| <b>M. Závazná část ÚPSÚ Sedlec s vyznačením změn navržených Změnou č. 4 ÚPSÚ.....</b> | <b>38</b> |
| <b>N. Nejčastěji užívané zkratky .....</b>  | <b>49</b> |
| <b>IV. Grafická část Odůvodnění Změny č. 4 ÚPSÚ.....</b>                              | <b>50</b> |
| <b>V. Poučení .....</b>   | <b>50</b> |

# PREAMBULE OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Sedlec, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění,

**vydává**

jako opatření obecné povahy č. ....

## **Změnu č. 4 Územního plánu sídelního útvaru Sedlec,**

kteřý byl vydán usnesením zastupitelstva obce Sedlec dne 11. 11. 1998 a nabyl účinnosti dne 25. 11. 1998, ve znění Změny č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Sedlec, která byla vydána usnesením zastupitelstva obce Sedlec dne 25. 5. 2005 a nabyla účinnosti dne 13. 6.

2005, Změny č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Sedlec, která byla vydána usnesením zastupitelstva obce Sedlec dne 20. 12. 2006 a nabyla účinnosti dne 4. 1. 2007, a Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Sedlec, která byla vydána usnesením zastupitelstva obce Sedlec dne 6. 12. 2017 a nabyla účinnosti dne 22. 12. 2017.

Změna č. 4 Územního plánu sídelního útvaru obsahuje textovou a grafickou část.

# I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č. 4 ÚPSÚ

V závazné části ÚPSÚ Sedlec, vyjádřené v obecně závazné vyhlášce obce Sedlec „o závazné části územního plánu sídelního útvaru“ z 11/1998 v člancích 3 až 12, upravené vyhláškami „Doplněk č. 1 vyhlášky o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Sedlec“, ze dne 25. 5. 2005, Obecně závaznou vyhláškou „o změně závazné části územního plánu sídelního útvaru Sedlec“ z 12/2006 a opatřením obecné povahy, kterým byla vydána Změna č. 3 ÚPSÚ (12/2017) – (dále jen „závazná část ÚPSÚ“), se mění a doplňují tato ustanovení:

## Ke Čl. 3

V odst. 1.:

- v bodě a) se za text: „urbanistická koncepce“ vkládá text: „a vymezení hranice zastavěného území“.

Za Čl. 3 se vkládá nový ve znění:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

### Článek 3a

#### Vymezení hranice zastavěného území

Hranice je vymezena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres k datu 15. 4. 2021.

\*\*\* konec textu \*\*\*

## Ke Čl. 4

V odst. 2. se za bod: „k) pozemní komunikace“ vkládá nový bod s textem: „l) dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě“. Následující bod „l)“ se označuje: „m)“.

V odst. 3. se za body „m)“ až „t)“ nově označují: „n)“ až „u)“.

V odst. 4. se za bod: „c) nepřipustné využití“ vkládá nový bod s textem: „d) podmínky prostorového uspořádání“.

## Ke Čl. 6

Podtitul článku „Využití území a zásady funkční regulace“ se mění na „Využití území a podmínky prostorového uspořádání“.

V odst. 4. se text: „a využití nepřipustné“ nahrazuje čárkou a textem: „využití nepřipustné a podmínky prostorového uspořádání“.

V odst. 9:

V bodě a) *Plochy pro venkovské bydlení I. – VB:*

- v odstavci uvozeném textem: „připustné využití“ se ruší text: „případně v odstavních pružích komunikací“, předcházející čárka a závěrečná tečka,
- v odstavci uvozeném textem: „nepřipustné využití“ se na závěr vkládá středník a text: „v území nebudou umístěny bytové domy a řadové rodinné domy“,
- na závěr se vkládá nový odstavec s textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

- podmínky prostorového uspořádání (společné pro plochy VB, SVB):

- Počet bytů v RD: v zastavitelných plochách v izolovaném RD max. 2 byty / RD, v dvojdomu max. 1 byt / RD.
- Počet odstavných a parkovacích stání na byt. jednotku: v zastavitelných i stabilizovaných plochách – min. 2 stání na každou nově vzniklou byt. jednotku na vlastním pozemku; započítávají se i garáže.
- Max. hladina zástavby: v zastavitelných plochách 2 NP bez využitelného podkroví (zahrnuje i 1 NP + využitelné podkroví), ve stabilizovaných plochách nestanoveno.
- Minimální výměra pozemku pro umístění nové hlavní stavby RD:
  - v zastavitelných plochách – u izolovaných domů min. 650 m<sup>2</sup>, u dvojdomů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>);
  - ve stabilizovaných plochách – u izolovaných domů min. 600 m<sup>2</sup>, u dvojdomů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>); dále se požaduje, aby min. výměru splňoval jak pozemek pro stávající RD, od něž se pozemek oddělil, tak pozemek pro nově umístěný dům.
- Max. zastavěná plocha pozemku – pro izolovaný RD i dvojdom: v zastavitelných plochách max. 25 %, ve stabilizovaných plochách max. 30 %.
- Min. plocha zeleně: 40 %.
- Podmínkou výstavby v ploše VB 1 (s výjimkou p.p.č. 205/19) je realizace páteřní místní obslužné komunikace v ploše PK 4.

\*\*\* konec textu \*\*\*

V bodě b) *Plochy pro venkovské bydlení II. – SVB*:

- v odstavci uvozeném textem: „hlavní využití“ se text: „domcích, dvojdomcích,“ nahrazuje textem: „domech, dvojdomech“,
- v odstavci uvozeném textem: „přípustné využití“ se ruší text: „nebo v odstavných pruzích komunikací“,
- v odstavci uvozeném textem: „nepřípustné využití“ se na závěr vkládá středník a text: „v území nebudou umístěovány bytové domy a řadové rodinné domy“,
- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: viz plochy VB“.

V bodě c) *Plochy pro bydlení a komerční vybavenost – BKV*:

- v odstavci uvozeném textem: „hlavní využití“ se za text: „objektů pro bydlení,“ vkládá text: „(rodinných domů a dvojdomů)“,
- v odstavci uvozeném textem: „přípustné využití“ se za text: „přípustné využití je pro“ vkládá text: „byty v rámci objektu občanského vybavení,“,
- v odstavci uvozeném textem: „nepřípustné využití“ se na závěr vkládá středník a text: „v území nebudou umístěovány řadové rodinné domy; bytové domy, příp. bytové domy kombinované s občanským vybavením je možné umístit pouze ve stabilizované ploše BKV na st.p.č. 14 a p.p.č 75/1 při zachování níže uvedené plošné a prostorové regulace“,
- na závěr se vkládá nový odstavec s textem:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

- podmínky prostorového uspořádání:

- Počet bytů v RD: v zastavitelných plochách v izolovaném RD max. 2 byty / RD, v dvojdomu max. 1 byt / RD.
- Počet odstavných a parkovacích stání na byt. jednotku: v zastavitelných i stabilizovaných plochách – min. 2 stání na každou nově vzniklou byt. jednotku na vlastním pozemku; započítávají se i garáže.

- Max. hladina zástavby: v zastavitelných plochách 2 NP + využitelné podkroví; ve stabilizovaných plochách nestanoveno.
- Minimální výměra pozemku pro umístění nové hlavní stavby RD:
  - v zastavitelných plochách – u izolovaných domů min. 650 m<sup>2</sup>, u dvojdomů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>);
  - ve stabilizovaných plochách – u izolovaných domů min. 600 m<sup>2</sup>, u dvojdomů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>); dále se požaduje, aby min. výměru splňoval jak pozemek pro stávající RD, od něž se pozemek oddělil, tak pozemek pro nově umístěný dům.
- Max. zastavěná plocha pozemku – pro izolovaný RD i dvojdům: 35 %.
- Min. plocha zeleně: 40 %.

\*\*\* konec textu \*\*\*

V bodě d) *Plochy pro občanskou vybavenost – OV*:

- v odstavci uvozeném textem: „přípustné využití“ se za text: „pro vodní plochy“ vkládá čárka a text: „veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura“,
- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

V bodě e) *Plochy pro zemědělské služby – ZS*:

- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

V bodě g) *Plochy pro individuální rekreaci – IR*:

- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

V bodě h) *Plochy pro zařízení technického vybavení – TI*:

- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

V bodě i) *Komerčně obchodní plochy – KO*:

- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

V bodě j) *Plochy sadů a soukromé zeleně – SZ*:

- se ruší text: „- přípustné využití je pro stavby rodinných domů za podmínky splnění obecných technických požadavků na výstavbu dle stavebního zákona.“
- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

V bodě k) *Pozemní komunikace – PK*:

- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

Za bod k) se vkládá nový bod ve znění:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

l) *Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT*

- hlavní využití je pro drážní dopravu – tramvaj a související a vyvolané stavby



- přípustné využití je pro plochy pozemních komunikací, parkoviště a parkovací domy, garáže, plochy pro autobusovou dopravu
- nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné
- podmínky prostorového uspořádání:
  - Max. hladina zástavby: 18 m nad rostlým terénem
  - Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno
  - Min. plocha zeleně: nestanoveno

\*\*\* konec textu \*\*\*

Následující bod „l)“ se nově označuje „m)“.

V bodě m) *Veřejná prostranství – zeleň VZ*:

- v odstavci uvozeném textem: „přípustné využití“ se ruší text: „místní a“,
- v odstavci uvozeném textem: „nepřípustné využití“ se na závěr doplňuje středník a text: „vyloučeno je umístování místních a účelových komunikací pro motorovou dopravu“,
- na závěr se vkládá nový odstavec s textem: „- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny“.

Následující bod „m)“ se nově označuje „n)“.

Následující bod „n)“ se nově označuje „o)“.

Následující bod „o)“ se nově označuje „p)“.

Následující bod „p)“ se nově označuje „q)“.

Následující bod „q)“ se nově označuje „r)“.

Následující bod „r)“ se nově označuje „s)“.

Následující bod „s)“ se nově označuje „t)“.

Následující bod „t)“ se nově označuje „u)“.

## **Ke Čl. 7**

Podtitul článku „Zásady regulace výstavby“ se mění na „Další zásady regulace výstavby“.

## **Ke Čl. 10**

V bodě A):

- V odst. 4. se ruší text: „PK 9,“.
- Na závěr bodu A) se vkládají nové odstavce:

\*\*\* začátek textu \*\*\*

10. V území je vymezena plocha Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1 pro realizaci stavby Tramvajová trať Praha–Kobylisy – Zdiby, která je doplněná orientační trasou navržené tramvajové tratě, navržené přeložky silnice III/0084 a stezky pro pěší a cyklisty. Liniové trasy v rámci plochy DT 1 jsou orientační a mohou být dále upřesněny. V rozsahu křížení plochy DT 1 a tramvajové tratě s plochou PK stabilizovanou (dálnice D8 včetně MÚK), s koridorem PK 101 pro rozšíření MÚK a s koridorem PK 102 pro rozšíření silnice I/9 budou v návazných řízeních pro jednotlivé záměry zohledněny ostatní známé záměry v území a jejich související a vyvolané stavby.

11. V území je vymezena plocha územní rezervy DT 201 pro 2. etapu tramvajové tratě.

\*\*\* konec textu \*\*\*

V bodě B):

V odst. 2., ve třetí odrážce se ruší text: „včetně zrušení vzdušného přívodního vedení k TS Obec od východu“ a předcházející čárka.

V odst. 2. se ruší sedmá a osmá odrážka s textem.

### **Ke Čl. 12**

V odst. 2., v části nadepsané: „Dopravní infrastruktura“:

- v bodě uvozeném: „S1“ se na závěr doplňuje text: „ve vymezeném koridoru PK 101“;
- v bodě uvozeném: „S2“ se na závěr doplňuje text: „ve vymezeném koridoru PK 102“;
- ruší se bod S3 i s textem,
- na závěr se vkládá bod s textem: „S13 – výstavba tramvajové tratě včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb dopravní a technické infrastruktury v ploše Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1“.

V odst. 2., v části nadepsané: „Technická infrastruktura“:

- v bodě uvozeném: „S12“ se ruší text: „koridor technické infrastruktury pro“; na závěr se doplňuje text: „ve vymezeném koridoru technické infrastruktury“.

---

## **ROZSAH DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 4 ÚPSÚ**

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Textová část:</b> v rozsahu                        | 50 stran, z toho |
| Titulní list, preambule, záznam o účinnosti a obsah   | 5 stran          |
| I. Textová část Změny č. 4 ÚPSÚ                       | 5 stran          |
| II. Grafická část Změny č. 4 ÚPSÚ (seznam)            |                  |
| III. Textová část Odůvodnění Změny č. 4 ÚPSÚ          | 39 stran         |
| IV. Grafická část Odůvodnění Změny č. 4 ÚPSÚ (seznam) |                  |
| V. Poučení, účinnost                                  | 1 strana         |

**Grafická část** Změny č. 4 ÚPSÚ obsahuje 7 výkresů.

**Grafická část** odůvodnění Změny č. 4 ÚPSÚ obsahuje 3 výkresy.

Seznamy výkresů jsou uvedeny v oddílech II. a IV.

## **II. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 4 ÚPSÚ**

**Grafická část** obsahuje následující výkresy:

- A1. Základní členění území
- A2. Hlavní výkres
- A3a. Koncepce veřejné infrastruktury (Dopravní řešení)
- A3b. Koncepce veřejné infrastruktury (Vodohospodářské řešení)
- A3c. Koncepce veřejné infrastruktury (Energetické řešení)
- A3d. Koncepce uspořádání krajiny (Územní systém ekologické stability)
- A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (Veřejně prospěšné stavby)

# III. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚPSÚ

## ÚVOD

### 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

#### 1.1. Identifikační údaje obce

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Kraj:                         | Středočeský                      |
| Obec s rozšířenou působností: | Brandýs nad Labem–Stará Boleslav |
| Pověřený obecní úřad:         | Odolena Voda                     |
| Stavební úřad:                | Líbeznice                        |
| Kód obce:                     | 598283                           |
| Katastrální území:            | Sedlec u Líbeznic                |
| Výměra správního území:       | 187 ha                           |
| Nadmořská výška:              | 260 m n.m. – 306 m n.m.          |

#### 1.2. Smluvní zajištění zakázky

Podkladem pro zpracování Změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Sedlec (dále Změny č. 4 ÚPSÚ) je smlouva o dílo č. 512/2020, uzavřená mezi Obcí Sedlec jako zadavatelem a mezi f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, jako zpracovatelem Změny č. 4 ÚPSÚ. Pořizovatelem Změny č. 4 územního plánu je Obecní úřad Sedlec.

#### 1.3. Průběh zpracování

Zastupitelstvo obce ve vztahu ke Změně č. 4 ÚPSÚ:

- rozhodlo o výběru pořizovatele na zasedání č. 03/2018 dne 7. 3. 2018 usnesením č. 5,
- rozhodlo o výběru zpracovatele na zasedání č. 05/2018 dne 13. 6. 2018 usnesením č. 1,
- rozhodlo o obsahu změny a schválilo pořízení změny zkráceným postupem (na základě ustanovení § 55a, odst. 1 stavebního zákona) na zasedání č. 06/2018 dne 25. 7. 2018 usnesením č. 3,
- schválilo úpravu obsahu změny a výběr určeného zastupitele na zasedání č. 04/2020 dne 20. 8. 2020 usnesením č. 3.

Doplňující průzkumy a rozborů ke Změně č. 4 ÚPSÚ nebyly zpracovány z důvodu malého rozsahu požadovaných změn.

Návrh Změny č. 4 ÚPSÚ byl zpracován v listopadu 2020 až červnu 2021.

#### 1.4. Právní předpisy v oblasti územního plánování

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 183/2006 Sb. – o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů – dále jen stavební zákon, vyhlášky Ministerstva pro místní rozvoj č. 500/2006 Sb. – o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

## **2. ZPŮSOB PROVEDENÍ**

### **2.1. Podklady řešení**

#### **Základní podklady**

Smlouva o dílo č. 512/2020, uzavřená mezi objednatelem – Obcí Sedlec a zpracovatelem – f. Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., na zpracování Změny č. 4 ÚPSÚ

Katastrální mapa řešeného území, v digitální podobě, ve formátu .dgn (vektorizovaná)

Databáze SPI KN

Mapové podklady katastrální mapy s vyznačenou hranicí intravilánu

www.mapy.cz

Digitalizovaná sada vrstevnic systému ZABAGED (odpovídá mapám 1 : 10 000)

Základní mapa 1 : 50 000

Letecké snímky a ortofotomapy

Konzultace na OÚ Sedlec

Vlastní průzkum v terénu

#### **Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady kraje**

Územně analytické podklady Středočeského kraje

Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav (2016)

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2

#### **Územně plánovací dokumentace a územně plánovací podklady obce**

Územní plán sídelního útvaru (ÚPSÚ) Sedlec (Ing. arch. Olga Bendová, 1998)

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec (Ing. arch. Ladislav Komrská, 2005)

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Sedlec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 2006)

Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Sedlec (Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., 2017)

Schválený obsah Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec (7/2018)

#### **Demografie**

Sčítání lidu, domů a bytů 2011

Sčítání lidu, domů a bytů k 1. 3. 2001 – obyvatelstvo, byty, domy a domácnosti (ČSÚ, 2003)

#### **Ochrana nemovitých kulturních památek**

Seznam nemovitých kulturních památek (MK ČR)

#### **Územní systém ekologické stability**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 – zákres nadregionálních a regionálních prvků

Plán ÚSES (RNDr. Hájek, GeoVision Plzeň, s.r.o., 2016)

#### **Zemědělský půdní fond**

Mapy BPEJ – digitální podklad

Zákres meliorovaných ploch, hlavních melioračních a odvodňovacích zařízení

#### **Lesy**

Informace o lesích ve správním území obce – výpis z katastru nemovitostí

## **Dopravní infrastruktura**

Silniční mapa

Studie Přestavba Prosecké radiály (PUDIS a.s.)

„Dálnice D8, přestavba MÚK Zdiby“ – koncept dokumentace k DÚR (PUDIS a.s., 1/2013)

Generel cyklistické dopravy Středočeského kraje (2005)

Územně technická studie Tramvajová trať Kobylisy – Zdiby, podklady pro zjišťovací řízení (DIPRO, spol. s r.o., Modřanská 1387/11, 14300 Praha 4, 10/2018)

Aktualizace studie Tramvajová trať Kobylisy – Zdiby (DIPRO, spol. s r.o., 11/2019)

Návrh chodníku podél sil. III/0084 (Ing. Jirí Pech, Pragoprojekt a.s., 2021)

Projekt úpravy komunikací v obci (Ing. Petr Pešťál, Atelier Promika 2021)

## **Vodní hospodářství**

Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

## **Ochrana nerostných surovin, těžba**

Surovinový informační systém (Geofond)

Mapy poddolovaných území a sesuvů (Geofond)

## **Zvláštní zájmy – obrana státu a civilní ochrana**

Zákres zájmového území vojenské správy – RR

## **2.2. Digitální zpracování Změny č. 4 ÚPSÚ**

Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec je zpracována digitálním způsobem v programu MicroStation, tj. ve formátu .dgn. Pro zpracování dokumentace byly využity vektorizované katastrální mapy 1 : 2880, tištěné (vydané) v měřítku 1 : 5000. Na základě tohoto mapového podkladu byly dále vyhotoveny datové vrstvy Změny č. 4 ÚPSÚ.

## **A. NÁLEŽITOSTI DLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU A VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **1. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU**

#### **1.1. Postup při pořízení změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

#### **1.2. Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

#### **1.3. Uplatněné připomínky**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## 2. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

### 2.1. Výsledek přezkoumání souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### 2.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Změna č. 4 územního plánu sídelního útvaru Sedlec je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3 a 5.

#### ke kap. 2: Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

Z republikových priorit územního plánování se Změny č. 4 ÚPSÚ dotýkají pouze priority:

| úkol   | řešení Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec  |
|--|--|
| (18) Podporovat <b>polycentrický rozvoj</b> sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení <b>partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi</b> a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.  | Je naplňováno vymezením plochy Dopravní infrastruktury – terminálu tramvajové tratě DT 1, která dopravně spojí Prahu a severozápadní region ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav.  |
| (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění <b>migrační propustnosti krajiny</b> pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí <b>srůstání sídel</b> s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.   | Prostupnost krajiny bude zachována ve stávajícím stavu, mezi obcí Sedlec a terminálem tramvajové dopravy je odstup cca 300 m, umožňující migraci živočichů.<br>Ke srůstání sídel zástavbou nedochází.  |
| (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a <b>zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury</b> s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat <b>prostupnost krajiny</b> a minimalizovat rozsah <b>fragmentace krajiny</b> ; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.  | Realizací záměru v ploše DT 1 dojde ke zkvalitnění veřejné dopravní infrastruktury.<br>Prostupnost krajiny bude zachována.<br>Fragmentace krajiny realizací záměru v ploše DT 1 se zvýší.  |
| Zmírňovat vystavení městských oblastí <b>nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy</b> , 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 <b>dostatečný odstup</b> od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému <b>nežádoucímu působení negativních účinků</b> provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků). | Realizací záměru v ploše DT 1 bude prostupnost krajiny zachována ve stávajícím stavu, mezi obcí Sedlec a terminálem tramvajové dopravy je zachován odstup cca 300 m, k nežádoucímu působení negativních účinků z tramvajové dopravy nedojde. Mírné zvýšení individuální automobilové dopravy a tím i zátěže území by se mohlo očekávat na silnicích D8 a I/9 od severu a východu (s cílem využití parkovacího domu a pokračování směrem na Prahu tramvají). Tyto komunikace jsou však od sídla Sedlec v dobré odstupové vzdálenosti cca 500 m v obou směrech. Zároveň se sníží zátěž průjezdné dopravy přímo v obci. |
| (24) Vytvářet podmínky pro <b>zlepšování dostupnosti území</b> rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby <b>veřejné dopravy</b> a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os.  | Realizací záměru v ploše DT 1 bude zlepšována dostupnost území veřejnou dopravou.  |
| Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podminít.<br>Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a   | Záměr tramvajové tratě je možno zařadit jako šetrnou formu dopravy, která z části nahradí dopravu na pozemních komunikacích. Zároveň se plánuje jako související stavba realizace pěší a cyklistické   |

| úkol  | řešení Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec  |
|---|--|
| zlepšování jeho <b>ochrany před hlukem a emisemi</b> , s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně <b>šetrné formy dopravy</b> (např. železniční, cyklistickou).  | komunikace Sedlec – Zdiby, která umožní spojení těchto obcí šetrnou formou dopravy.  |
| (27) Vytvářet podmínky pro <b>koordinované umístění veřejné infrastruktury</b> v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní <b>dostupnosti obcí</b> (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro <b>rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech</b> a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.  | Záměr v ploše DT 1 je koordinován s ohledem na potřeby a možnosti širšího území. Záměr zvyšuje dopravní dostupnost řady obcí v regionu a umožňuje tím jejich rozvoj. |
| Při územně plánovací činnosti stanovit podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní <b>železniční</b> , silniční, vodní a letecké <b>dopravy</b> , včetně sítě regionálních letišť, <b>efektivní dopravní sítě</b> pro spojení <b>městských oblastí s venkovskými oblastmi</b> , stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.   | Záměr v ploše DT 1 zvyšuje dopravní dostupnost nadřazeného centra – Prahy, spojuje městské oblasti s venkovskými oblastmi.   |
| (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní <b>integrované systémy veřejné dopravy</b> nebo městskou <b>hromadnou dopravu</b> 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 <b>rovné možnosti mobility</b> 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. | Záměr v ploše DT 1 koordinuje integrované systémy veřejné dopravy i pražskou městskou hromadnou dopravu. Zároveň zvyšuje možnosti mobility obyvatel obcí v regionu.  |

### ke kap. 3: Rozvojové osy a rozvojové oblasti

Území se nachází v rozvojové oblasti OB1 (Praha), kde je možno očekávat rozvoj větší než jaký plyne z demografické struktury. Realizací záměru v ploše DT 1 se naplňuje požadavek 40) b) PÚR ČR: „b) Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.“. Územně technická studie, která záměr prověřila, naplňuje požadavek 40) a) PÚR ČR: „Pořídít územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury.“

### ke kap. 4: Specifické oblasti

Řešené území není součástí specifické oblasti.

### ke kap. 5: Koridory a plochy dopravní infrastruktury

V území se uplatňují navrhované stavby:

- SOKP – silniční okruh kolem Prahy (Pražský okruh) propojuje na rozhraní Hlavního města Prahy a Středočeského kraje jednotlivé mezinárodní a republikové trasy do Prahy. Cílem je převedení tranzitní silniční dopravy mimo intenzivně zastavěné části města, účelná distribuce zdrojové a cílové dopravy v metropolitní oblasti.

Upřesnění trasy v ZÚR Středočeského kraje situuje stavbu mimo území obce (na k.ú. Zdiby).

## **ke kap. 6: Koridory technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů**

- DV1 – koridor pro zdvojení potrubí (přípolož) k ropovodu Družba. Cílem je zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění navyšování přepravy ropy z Ruska do ČR.

V platném ÚPSÚ je vymezen pro stavbu koridor technické infrastruktury TI 101, stavba zařazena jako VPS.

## **ke kap. 7: Další úkoly pro územní plánování – nejsou stanoveny.**

### **2.1.2. Územně plánovací dokumentace kraje**

Nadřazenou dokumentací kraje jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Ing. arch. Milan Körner, 12/2011), dále také „ZÚR SK“, které byly vydány zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19. 12. 2011 (usn. č. 4-20/2011/ZK).

ZÚR SK byly upraveny 1. aktualizací, která byla vydána Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK dne 27. 7. 2015.

Dne 26. 4. 2018 usnesením č. 022-13/2018/ZK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. Aktualizace ZÚR SK. V rámci 2. Aktualizace ZÚR SK bylo zpracováno úplné znění ZÚR SK ve smyslu § 42c stavebního zákona. 2. Aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti dne 4. 9. 2018.

Z této dokumentace vyplývají pro území obce Sedlec tyto požadavky:

- Výkres Uspořádání území kraje – území je součástí rozvojové oblasti republikové úrovně OB1.
- Výkres Plochy a koridory nadmístního významu – do řešeného území zasahují:
  - koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice – úsek zkapacitnění, včetně úpravy MÚK Zdiby; v platném ÚPSÚ Sedlec vymezen jako koridory dopravní infrastruktury PK 101 a PK 102, které jsou oproti ZÚR SK zúženy (upřesněny dle podrobnější dokumentace);
  - ropovod Družba – přípolož / zkapacitnění v koridoru; územní ochrana v šířce koridoru 300 m; v platném ÚPSÚ Sedlec vymezen jako koridor technické infrastruktury a oproti ZÚR SK je zúžen (upřesněn);
  - plochy pro ÚSES: regionální biokoridor RBK 1146 (spojuje RBC 1854 Beckov a RBK 1148), vymezeny v platném ÚPSÚ.
- Výkres Oblasti se shodným krajinným typem – území je vymezeno jako U09 – krajina příměstská.
- Výkres Veřejně prospěšné stavby a opatření – prvky uvedené ve výkrese Plochy a koridory nadmístního významu jsou zároveň v ZÚR zařazeny jako VPS a VPO:
  - D017 Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice – úsek zkapacitnění, včetně úpravy MÚK Zdiby; v platném ÚPSÚ je záměr vymezen jako VPS S1 a S2;
  - R01 ropovod Družba – přípolož / zkapacitnění v koridoru; v platném ÚPSÚ je záměr vymezen jako VPS S12;
  - RBK 1146; v platném ÚPSÚ je záměr vymezen jako VPO O1;
  - RBC 1854 Beckov; v platném ÚPSÚ je záměr vymezen jako VPO O2.
- V Koordinačním výkrese a dalších výkresech Odůvodnění tato ÚPD zobrazuje v území limity využití území: stávající dopravní infrastrukturu (silnice, vzletové a přistávací roviny letiště Ruzyně), stávající technickou infrastrukturu (ropovod Družba s ochranným pásmem, trasy STL plynu). V ÚPSÚ Sedlec jsou tyto limity využití území zpracovány, ÚPSÚ stávající stavby a limity využití území respektuje.

*Vyhodnocení:* Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec není v rozporu se ZÚR Středočeského kraje v platném znění, požadavky ZÚR SK jsou splněny.



## 2.2. Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

### 2.2.1. Cíle územního plánování

#### ad 1) Předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území

Změna č. 4 ÚPSÚ řeší využití několika vybraných lokalit, doplňujících stávající koncepci ÚPSÚ, a nový nadmístní záměr tramvajové tratě. Vyhodnocení vlivu Změny č. 4 ÚPSÚ na udržitelný rozvoj území je uvedeno v samostatné dokumentaci.

#### ad 2) a 3) Soulad veřejných a soukromých zájmů při rozvoji území a Koordinace zájmů a konkretizace ochrany veřejných zájmů

Změna č. 4 ÚPSÚ řeší rozvoj sídla na základě koordinace zjištěných potřeb a možností území na jedné straně a evidovaných záměrů, převážně veřejných subjektů na straně druhé.

Ochrana veřejných zájmů je vyjádřena vymezením hodnot území, ploch a liniových prvků veřejné infrastruktury a revizí návrhu veřejně prospěšných staveb a opatření.

#### ad 4) Ochrana hodnot přírodních, kulturních a civilizačních

Ochrana hodnot je vymezena v kap. (E.)2.2. Ochrana hodnot území a limity využití území Textové části Odůvodnění.

#### ad 5) a 6) Ochrana nezastavěného území

Ochrana nezastavěného území se uplatňuje vymezením nových zastavitelných ploch OV 2 a TI 2 – rozšíření v zastavěném území (proluka a plocha přestavby). Mimo zastavěné území a mimo dříve vymezené zastavitelné plochy se uplatňuje plocha DT 1 pro terminál tramvajové tratě. Umístění vyplývá z podrobnější dokumentace (studie) a je do značné míry determinováno prostorovými vztahy (tramvaj překovává mostním tělesem dálniční křižovatku). Rozsah a význam nadmístního záměru vylučuje umístění v zastavěném území obce Sedlec.

## 2.3. Úkoly územního plánování

| úkol  | řešení Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec   |
|---|---|
| a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,   | Změna č. 4 ÚPSÚ byla navržena na základě vyhodnocení potřeb a možností území a rozvojových potřeb v území, v návaznosti na stávající koncepci ÚPSÚ, při respektování ochrany hodnot.  |
| b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,   | Hodnoty a podmínky území jsou vyhodnoceny, koncepce Změny č. 4 ÚPSÚ tyto hodnoty a podmínky respektuje.   |
| c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, | Návrh změny prověřil známé záměry v území, které vyhodnotil s ohledem na jejich vhodnost a možnost zapracování do ÚPSÚ, s ohledem na ochranu veřejných zájmů (limity využití území, ochrana ZPF, ochrana krajiny). Záměr terminálu tramvajové tratě DT 1 byl prověřen územně technickou studií. |
| d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,  | Tyto požadavky jsou vyjádřeny v nově ustanovených podmínkách plošného a prostorového uspořádání území stávajícího ÚPSÚ – viz kap. (E.)6. Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití Textové části odůvodnění.  |
| e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání  | Tyto požadavky jsou vyjádřeny v nově ustanovených podmínkách plošného a prostorového uspořádání území   |

| <b>úkol</b>   | <b>řešení Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec</b>   |
|---|--|
| staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,  | stávajícího ÚPSÚ – viz kap. (E.)6. Podmínky ploch s rozdílným způsobem využití Textové části odůvodnění.   |
| f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),  | Vzhledem k malé velikosti obce není předmětem řešení ÚPSÚ.   |
| g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,                                 | V území se neuplatňuje nebezpečí ekologických a přírodních katastrof, záplavové území není stanoveno.  |
| h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,  | Vzhledem k těsné blízkosti hlavního města Prahy není tato problematika v řešeném území aktuální, stávající zastavitelná plocha pro výrobu v návaznosti na dálnici D8 je stabilizovaná.   |
| i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,  | Sídelní struktura je stabilizovaná, rozvoj se předpokládá v centrální části sídla (plochy občanské vybavenosti OV 2).  |
| j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,  | Rozvoj území je navržen tak, aby byla v maximální míře využita stávající veřejná infrastruktura, s minimalizací potřeb budování nové. Novou veřejnou infrastrukturou bude plocha pro terminál tramvajové trati DT 1.   |
| k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,   | Požadavky CO je možno řešit ve stávající struktuře a vybavení území. Z hlediska civilní ochrany není v území třeba provádět žádné změny.   |
| l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,  | V území se takové plochy nenachází.  |
| m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak, | Kompenzační opatření nejsou vymezena, nedochází k zásahu do ploch systému Natura 2000. Příslušným dotčeným orgánem nebylo požadováno zpracování Vyhodnocení vlivu Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec na prvky systému Natura 2000, kompenzační opatření proto nejsou vymezena. |
| n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,  | Těžba nerostných surovin ani jiné plochy pro využívání přírodních zdrojů se v řešeném území nenacházejí.   |
| o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.   | Uplatňuje se zejména hledisko urbanistické – doplnění podmínek využití ploch, prostorové uspořádání.   |

## **2.4. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Změna č. 4 ÚPSÚ byla zpracována a projednána dle příslušných ustanovení zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

## **2.5. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## B. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

*(obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí)*

Ze stanoviska **Krajského úřadu Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství ze dne 29. 7. 2019 č.j. 090331/2019/KUSK, vyplývá, že lze vyloučit významný vliv změny územního plánu na systém Natura 2000 (evropsky významné lokality a ptačí oblasti stanovené příslušnými nařízeními vlády).

Citace z odůvodnění: „V těsném sousedství ani v blízkém okolí k.ú. Sedlec neleží žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Nejbližší EVL se nachází ve vzdálenosti více než 4 km jihozápadním směrem – EVL Kaňon Vltavy u Sedlce s výskytem velmi hodnotných a pestrých společenstev skal, teplomilných trávníků, lemových společenstev a společenstev skal a drolin.“

Dále ze stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, k návrhu zadání Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec ze dne 29. 7. 2019 č.j. 090331/2019/KUSK vyplývá, že je požadováno zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚPSÚ na životní prostředí ve smyslu 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.

Citace z odůvodnění: „Důvodem požadavku je vymezení ploch, které budou představovat velké zásahy do stávající koncepce, a dá se předpokládat, že mohou negativně ovlivnit současný stav posuzovaného území. /.../ Vzhledem k charakteru změny lze předpokládat, že zde bude docházet k negativnímu ovlivňování životního prostředí a veřejného zdraví, a tudíž požadujeme tuto plochu vyhodnotit především s ohledem na akustickou a emisní zátěž.“

Na toto stanovisko reagoval **Obecní úřad Sedlec** jako pořizovatel ÚPD žádostí v lednu 2020:

Citace ze žádosti:

„/.../ Obecní úřad Sedlec tímto zdvořile žádá /.../ příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí o přehodnocení (resp. změnu) příslušných částí /.../ Stanoviska II., a to ve světle všech níže sdělených skutečností a nově předložených podkladů, s následujícím odůvodněním:

Obecní úřad Sedlec k tomuto uvádí, že předmětnou podmínku považuje za do jisté míry nadbytečnou, a to z následujících důvodů: /.../ v současné době zpracovává EIA SERVIS dokumentaci EIA v rozsahu přílohy č. 4 zákona č. 100/2001 Sb., přičemž předpoklad dokončení dokumentace EIA je dle zpracovatele přelom února a března 2020.

V rámci dokumentace EIA bude provedeno vypořádání všech požadavků a připomínek vznesených v průběhu zjišťovacího řízení. Součástí dokumentace EIA budou mimo jiné i následující studie:

1. Akustická studie
2. Rozptylová studie
3. Hodnocení vlivů na veřejné zdraví
4. Biologický průzkum
5. Hydrogeologický posudek
6. Dopravně inženýrské podklady

/.../ V průběhu roku 2020 se předpokládá zpracování posudku EIA podle §9 zákona č. 100/2001 Sb. a v případě plynulého průběhu celého procesu i vydání závazného stanoviska podle §9a odst. 1 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.

Součástí závazného stanoviska bude soupis podmínek pro fázi přípravy, realizace a provozu záměru, včetně případných podmínek monitoringu vybraných složek životního prostředí.

Obecní úřad Sedlec uvádí, že záměr, jehož (poměrně malá) část má být realizována v katastrálním území Sedlec u Líbeznic, bude muset být v souladu se všemi podmínkami dle předmětného závazného stanoviska (a to jak pro fázi přípravy, realizace a provozu záměru, tak včetně případných podmínek monitoringu vybraných složek životního prostředí).“

„Celková rozloha území, na němž má být umístěna veřejně prospěšná stavba dle Záměru (tj. tramvajová trať s příslušnými součástmi a souvisejícími stavbami – tj. zejména terminál TT spojený s parkovacím domem a další návazné stavby), /.../ je plochou s celkovou rozlohou 5,582 ha.

Významná část výše uvedené plochy, konkrétně 2,782 ha, se navíc překrývá s plochami S1 a S2, jenž jsou dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru Sedlec (ve znění po vydání Změny č. 3) určeny pro umístění jiných veřejně prospěšných staveb, a sice:

S1 – plocha (s rozlohou překrytí se Záměrem 256 a) s názvem: „přestavba MÚK Zdiby včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb“;

S2 – plocha (s rozlohou překrytí se Záměrem 22,2 a) s názvem „rozšíření silnice I/9 včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb“.

S ohledem na výše uvedené lze tedy konstatovat, že celková výměra plochy, na které mají být umístěny stavby dle Záměru a která zároveň není aktuálně (dle platného ÚPSÚ) vymezena pro jinou veřejně prospěšnou stavbu, činí 2,80 ha.“

Z následného stanoviska **Krajského úřadu Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství, ze dne 16. 3. 2020 č.j. 020211/2020/KUSK vyplývá, že předchozí stanovisko, požadující vypracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA), zůstává v platnosti.

Citace z odůvodnění: „Zpracovávání Dokumentace (EIA) ovšem není relevantní důvod pro nepožadování vypracování vyhodnocení SEA, jelikož v této chvíli nejsou známy podrobnější charakteristiky záměru, případně podmínky stanovené v závazném stanovisku ke zpracováváné Dokumentaci. Pouze v případě, že pro daný záměr je zpracována Dokumentace EIA a vydáno závazné stanovisko, tedy záměr je projednán dle zákona č. 100/2001 Sb., lze upustit od požadavku na zpracování SEA, jelikož v té době budou již známy podrobnější charakteristiky záměru a jeho případné vlivy na životní prostředí.“

Pro stavbu byla v 4/2020 zpracována **dokumentace EIA**, pro kterou bylo dne 10. 12. 2020 Odborem ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy pod č.j. MHMP 1869716/2020 vydáno Závazné stanovisko k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí: „Souhlasné stanovisko k záměru Tramvajová trať Kobylisy – Zdiby, a to ve variantě V1: s uspořádání jízdních pruhů 1+1 s tramvajovým pásem šířky 7,5 – 8,0 m ve středu komunikace, s lokálními rozšířeními před křižovatkami na 2+1 / 1+2 s otevřeným šterkovým ložem a pojížděným asfaltovým krytem v místech křížení s ostatními komunikacemi.“

Nezbytnost zpracování dokumentace SEA v rámci Změny č. 4 ÚPSÚ dle stanoviska krajského úřadu Středočeského kraje, OŽPaZ, tím sice pominula, ale na základě požadavku obce bylo přesto **zpracováno samostatně také Vyhodnocení vlivů Změny č. 4 ÚPSÚ na udržitelný rozvoj území, jehož je Vyhodnocení vlivu na ŽP (SEA) součástí. Obě vyhodnocení jsou zařazena v samostatném svazku.**

## C. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU

(podle § 50 odst. 5 stavebního zákona)

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## D. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU ZOHLEDNĚNO

*(s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly)*

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

## E. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

Tato kapitola je zpracována formou textu vysvětlujícího jednotlivá ustanovení Textové části Změny č. 4 ÚPSÚ Sedlec. Změna ÚPSÚ nebyla řešena variantně.

### 1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 58.

Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec mění rozsah zastavěného území ke dni 15. 4. 2021. Hranice se rozšiřuje o nově realizovanou zástavbu.

### 2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

#### 2.1. Koncepce rozvoje území

Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec základní koncepci rozvoje území nemění.

Předmětem řešení je aktualizace skutečného stavu využití území, vymezení několika ploch změn v území, převážně v zastavěném území (OV 2, TI 2–rozšíření), vymezení plochy DT 1 pro terminál tramvajové tratě a doplnění plošného a prostorového uspořádání vymezených ploch.

#### 2.2. Ochrana hodnot území a limity využití území

Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec respektuje zaznamenané hodnoty v území, vyjádřené převážně v kategorii limity využití území. Limity využití území v rozsahu řešeného území jsou zobrazeny ve výkresové dokumentaci – výkres č. B1. Koordinační výkres.

##### 2.2.1. Ochrana kulturních hodnot

###### Nemovitě kulturní památky

V řešeném území nejsou vyhlášeny žádné památkové zóny, památkové rezervace, nemovitě kulturní památky ani žádná ochranná pásma kulturních památek.

Změna č. 4 ÚPSÚ dále respektuje tyto hodnoty:

- urbanistické hodnoty – charakter historického jádra obce,
- architektonické hodnoty (zachovalé objekty historické vesnické zástavby),
- objekty v parteru (zvonička, kříž a pomník padlých z II. sv. války) a jejich okolí.

## Ochrana archeologických lokalit

V řešeném území se nachází území s archeologickými nálezy:

| Poř.č.SAS  | Název UAN                               | Kategorie UAN | Reg. správce |
|------------|---|---------------|--------------|
| 12-24-03/6 | středověké a novověké jádro obce Sedlec | II            | ÚAPP Praha   |

Obec je bohatá na archeologické nálezy a proto je možno celé její území kvalifikovat jako území archeologického zájmu, na němž se vyskytují doložené i přepokládané archeologické lokality.

### 2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

#### Ochrana přírody

V řešeném území se nenacházejí žádné plochy ochrany přírody (velkoplošné ani maloplošné), s výjimkou ploch významných krajinných prvků ze zákona.

Zhodnocení: Lokality řešené Změnou č. 4 ÚPSÚ nezasahují do VKP ze zákona.

#### Územní systém ekologické stability

Vymezení nadregionálních a regionálních prvků ÚSES vychází z dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Do řešeného území zasahuje regionální biokoridor RBK 1146 a okrajově regionální biocentrum RBC 1854.

Zhodnocení: Lokality řešené Změnou č. 4 ÚPSÚ nezasahují do ploch ÚSES.

#### Ochrana zemědělského půdního fondu

Realizuje se formou vymezených bonitačních půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Lokality řešené Změnou č. 4 ÚPSÚ jsou zařazeny do I. a II. třídy ochrany ZPF, které v okolí sídla významně převažují.

#### Ochrana lesního půdního fondu

Ochranné pásmo 50 m limituje rozvoj pozemků sousedících.

Do ochranného pásma lesa zasahuje severní část plochy DT 1 pro terminál tramvajové tratě; parkovací dům, který bude v ploše umístěn, do o.p. nezasahuje.

#### Výskyt zvláště chráněných druhů

V katastru obce byl zaznamenán výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, evidovaných Nálezovou databází AOPK. V širším zájmovém území byl potvrzen výskyt slavíka obecného a křečka polního.

V případě prokazatelného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů či rostlin, zjištěných na základě provedení biologického průzkumu (v rámci dokumentace EIA, zpracované pro záměr terminálu tramvajové tratě v ploše DT 1), musí být udělena výjimka dle § 56 zákona č. 114/1992 Sb.

### 2.2.3. Ochranná pásma dopravní infrastruktury

#### Dopravní infrastruktura obce a její ochranná pásma:

- ochranné pásmo dálnice 100 m od osy krajního pruhu <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo komunikace I. třídy 50 m od osy krajního pruhu <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo komunikace III. třídy 15 m od osy krajního pruhu <sup>1)</sup>

Poznámky:

1) § 30 a 32 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, v platném znění.

### Zhodnocení:

Do o.p. silnice zasahuje plocha DT 1 pro terminál tramvajové tratě.

## **2.2.4. Ochranná pásma technické infrastruktury**

### Technická infrastruktura obce a její ochranná pásma:

- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 1,5 m do DN 500 včetně <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo vodovodních a kanalizačních řadů 2,5 m nad DN 500 <sup>1)</sup>
- ochranné pásmo ČOV dle grafické části
- ochranné pásmo vedení VN 22 kV vzdušného 7 m, 10 m od krajního vodiče <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo trafostanic 22 kV 7 m, 20 m, 30 m <sup>2)</sup>
- ochranné pásmo kabelového vedení VN 1 m <sup>2)</sup>
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do 40 barů 15 m <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo VTL plynovodu 4 m <sup>3)</sup>
- ochranné pásmo plynovodu STL 1 m v zastavěném území <sup>3)</sup>
- ochranná pásma ropovodu a produktovodu 300 m <sup>4)</sup>
- ochranná pásma ropovodu a produktovodu 100 m pro souvislou zástavbu vesnic <sup>4)</sup>
- ochranné pásmo komunikačních vedení 1,5 m <sup>5)</sup>
- ochranné pásmo vojenského mikrovláknového spoje dle grafické části

Poznámky:

- 1) § 23 zákona č. 274/2001 Sb. – zákon o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích); ochranné pásmo nesmí být zastavěno ani osázeno stromy a musí zůstat na veřejně přístupném prostranství pro možnost oprav a údržby.
- 2) § 46 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- 3) § 68 zákona č. 458/2000 Sb. – zákon o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- 4) § 3 odst. 3) zákona č. 189/1999 Sb. – zákon o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy); přechodné ustanovení zavedené čl. II. zákona č. 161/2013 Sb., kterým se mění zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), v platném znění, v souběhu s § 5 nařízení vlády č. 29/1959 Sb. o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu
- 5) § 102 zákona č. 127/2005 Sb. – zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

### Zhodnocení:

Do o.p. kabelového vedení VN zasahuje plocha DT 1.

Do o.p. ropovodu a produktovodu 300 m zasahuje plocha TI 2–rozšíření (nezasahuje do o.p. 100 m).

Do o.p. komunikačních vedení zasahuje plocha DT 1.

## **2.2.5. Ochrana vod a vodních zdrojů**

V řešeném území se neuplatňuje žádná ochrana vodních zdrojů (ochranná pásma zdrojů, CHOPAV, o.p. vrtů ČHMÚ) ani ochrana vod a vodních toků (záplavové území, zátopové území, pásmo při správě toku).

## **2.2.6. Ochrana nerostných surovin, poddolovaná území**

V řešeném území se nenachází chráněná ložisková území, dobývací prostory ani ložiska surovin. Neuplatňují se zde vlivy těžby na terén (poddolovaná území, deponie, hlavní důlní díla) ani svážná území.

### 2.2.7. Hygiena prostředí

Hygienická ochranná pásma (např. o.p. hřbitova, o.p. živočišné výroby) se neuplatňují. Stávající zemědělský areál nemá stanoveno pásmo hygienické ochrany, neuplatňuje se zde živočišná výroba.

Čistírna odpadních vod má stanoveno ochranné pásmo. Výstavba v o.p. je omezena podmínkami stanoveného ochranného pásma.

### 2.2.8. Zvláštní zájmy

Územím prochází MW spoj Armády České republiky, s ochranným pásmem.

Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.

## 3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.1. Stabilizované plochy

Změny řešené Změnou č. 4 ÚPSÚ Sedlec zahrnují nově vymezené stabilizované plochy, které se vymezují z důvodu nově realizované zástavby nebo přehodnocení zařazení plochy (p.p.č. 116):

| využití                          | kód plochy | p.č. (k.ú. Sedlec u Líbeznic)   | výměra (m <sup>2</sup> ) | původní číslo lokality a kód plochy                  | poznámka          |
|----------------------------------|------------|---|--------------------------|--|-------------------|
| Plochy pro venkovské bydlení I.  | VB         | st.p.č. 213, p.p.č. 93/9, 93/10, 93/11  | 3384                     | zastavitelná plocha B., VB 1 (část)                  | 3 RD              |
| Plochy pro venkovské bydlení I.  | VB         | st.p.č. 207, 208, p.p.č. 128/5, 128/9, 128/11   | 1889                     | zastavitelná plocha D., VB 3 (část)                  | 2 RD              |
| Pozemní komunikace               | PK         | 128/4   | 1794                     | zastavitelná plocha D., PK 9                         | místní komunikace |
| Pozemní komunikace               | PK         | 116   | 449                      | stabilizovaná plocha Veřejná prostranství – zeleň VZ | zeleň u silnice   |
| Plochy pro venkovské bydlení II. | SVB        | st.p.č. 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, p.p.č. 128/30, 128/31, 128/32, 128/33, 128/34, 128/35, 128/36, 128/37, 128/38, 128/39, 128/40, 128/41, 128/42, 128/43, 128/44, 128/45 | 8127                     | zastavitelná plocha D., SVB 3 (část)                 | 16 RD             |

### 3.2. Zastavitelné plochy a plochy přestavby

Změny řešené Změnou č. 4 ÚPSÚ Sedlec zahrnují zastavitelné plochy a plochy přestavby:

| *) | nové využití  | kód plochy | p.p.č. (k.ú. Sedlec u Líbeznic)  | výměra (m <sup>2</sup> ) | původní využití  | původní kód plochy |
|----|---|------------|--|--------------------------|--|--------------------|
| 4  | Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě | DT 1       | 185/4, 185/5, 232/4, 178/1, 175/3, 175/2, 175/1, 163/1, 174, 240/5, 163/4, 240/4, 163/2, 240/2, 185/2, 185/29, 185/25, 238/2 | 57554                    | Pozemní komunikace, Zemědělský půdní fond – stabilizované, Krajinná zeleň – plocha změny v krajině | PK, ZPF, KZ 1      |



| *) | nové využití                             | kód plochy     | p.p.č. (k.ú. Sedlec u Líbeznic) | výměra (m <sup>2</sup> ) | původní využití                                 | původní kód plochy |
|----|--|----------------|---------------------------------|--------------------------|---|--------------------|
| 5  | Plochy pro zařízení technického vybavení | TI 2–rozšíření | 65/16                           | 54                       | Plochy pro venkovské bydlení I. – stabilizovaná | VB                 |
| 6  | Plochy pro občanskou vybavenost          | OV 2           | 267, 231/1, 124/2               | 1069                     | Pozemní komunikace – zastavitelná               | PK 3 část          |

\*) Číslo záměru dle schváleného obsahu Změny č. 4 ÚPSÚ.

#### Odůvodnění:

• **DT 1:** Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě Praha–Kobylisy – Zdiby, zastavitelná plocha. Více viz kap. (E.)4. Textové části Odůvodnění.

Součástí řešení je stezka pro pěší a cyklisty, která propojí obec nejen s terminálem tramvajové dopravy, ale bude dále pokračovat spolu s tramvajovou tratí po mostním tělese směr Zdiby, zajistí segregaci dopravy pro zvýšení bezpečnosti chodců v severní části a vytvoří bezpečné propojení obou obcí pro chodce.

• **TI 2–rozšíření:** Plocha přestavby pro technickou infrastrukturu TI 2, vymezená Změnou č. 3 ÚPSÚ pro sběrný dvůr obce, se rozšiřuje o jeden drobný pozemek (dosud stabilizovaná plocha pro bydlení), který nebyl při zpracování Změny č. 3 ÚPSÚ omylem zahrnut do změnové plochy. Výsledný rozsah plochy odráží skutečný rozsah s ohledem na majetkové poměry a funkční celek. Plocha se nachází v zastavěném území.

• **OV 2:** Zastavitelná plocha pro občanské vybavení se vymezuje v zastavěném území na místo části dříve vymezené plochy pro dopravu (pozemní komunikace) PK 3. Jedná se o pozemek a záměr obce.

• Zmenšují se dříve vymezené zastavitelné plochy VB 1, VB 3, SVB 3 a ruší se plocha PK 9, protože se nahrazují identickými stabilizovanými plochami na základě realizace zástavby.

## 4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

### 4.1. Dopravní infrastruktura

Základní koncepce dopravní infrastruktury územního plánu sídelního útvaru zůstává beze změny. Předmětem řešení Změny č. 4 ÚPSÚ je aktualizace skutečného stavu a nové návrhy dopravních staveb.

• Ruší se část zastavitelné plochy pro **pozemní komunikaci PK 3** a mění se na jiný způsob využití (občanské vybavení OV 2) na základě úpravy záměru využití majitelem (obcí Sedlec). Zároveň se ruší návrh zastávky veřejné autobusové dopravy v ploše.

• Ruší se zastavitelná plocha pro **pozemní komunikaci PK 9** a mění se na stabilizovanou plochu PK na základě realizace.

V území se vymezuje plocha Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě **DT 1** pro realizaci nadmístního záměru – stavby **Tramvajová trať Praha–Kobylisy – Zdiby**. Vymezení vychází z dokumentace územně technická studie Tramvajová trať Kobylisy – Zdiby, podklady pro zjišťovací řízení (DIPRO, spol. s r.o., Modřanská 1387/11, 14300 Praha 4, 10/2018); aktualizace studie z 11/2019 – dále „Studie“. Stavba se dotýká dvou krajů (Praha a Středočeský kraj) a není dosud řešena v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

Řešení zahrnuje plochu v rozsahu mimo plochu stávající MÚK na D8 a orientační (schematické) vedení tramvajové tratě. Trať je vedena přes dálnici D8 na mostním tělese.

Dále je vymezeno orientační (schematické) vedení navržené přeložky silnice III/0084 a úseku stezky pro pěší a cyklisty. Přesné vedení tras bude v rámci plochy řešeno v návazných řízeních.

V ploše DT 1 bude umístěn parkovací dům pro 840 parkovacích míst (pův. návrh 820 míst).

V severní části záměru je vymezena územní rezerva DT 201 pro možné budoucí pokračování tramvajové trati buď na Odolenu Vodu nebo na Líbeznice.

\*\*\*

#### Výňatky ze Studie (význam záměru):

„Předmětem studie je prověření realizovatelnosti Tramvajové tratě mezi pražskou městskou částí Praha 8 a obcí Zdiby tak, aby navržená trať mohla konkurovat rostoucí individuální automobilové dopravě. Zároveň by mělo dojít k zajištění nabídky vyššího cestovního komfortu oproti stávajícímu stavu, kdy je veškerá veřejná doprava zajišťována autobusy.“

„Napojení na stávající tramvajovou síť je uvažováno ve stávající manipulační zastávce Vozovna Kobylisy v ulici Klapkova, pokračuje v ose komunikace II/608 (na území hl. m. Prahy ul. Ústecká, potažmo ve Zdibech ul. Pražská) až do obce Zdiby, kde v blízkosti MÚK Zdiby opouští komunikaci Pražskou a na novém tělese za pomoci mostu překračuje dálnici D8, resp. prostor dálniční křižovatky D8 x I/9 x II/608. Po překročení dálnice je trať zakončena smyčkou, která je součástí terminálu P+R (parkovací dům).“

„V širších dopravních souvislostech je zřejmé, že navrhované řešení by v případě realizace vyvolalo dopady do celé dopravní soustavy v širším zájmovém území vymezeném na západě řekou Vltavou, na východě dálnicí D8 a ze severu hranicí katastru obce Sedlec. Jedná se přitom nejen o vlastní prostorové důsledky stavby nové tramvajové trati, ale rovněž o komplexní návaznosti a souvislosti v oblasti hromadné přepravy osob.“

„... umožňuje z hlediska městské dopravy rozmanitější nabídku přímých směrových spojení zejména pro MČ Dolní Chabry a obce Zdiby a Sedlec a dále činí toto prodloužení veřejnou hromadnou dopravu méně závislou na průjezdnosti pozemních komunikací. Tím přináší předložený záměr jednoznačný užitek veřejné dopravě pro MČ Dolní Chabry a obce ležící severně od hranice hl. m. Prahy podél silnice II/608. Navržená tramvajová trať v délce téměř pěti a půl kilometrů představuje zásadní systémovou změnu městské a příměstské hromadné dopravy v úseku Kobylisy – Zdiby. Význam navržené trati dále spočívá v napojení na nově plánovaná parkoviště P+R o výhledové celkové kapacitě cca 2 500 míst. Existence tramvajové tratě v úseku Kobylisy – Zdiby bude znamenat útlum individuální automobilové dopravy v obsluhovaném regionu i v hl. m. Praze, a též umožní redukci autobusové dopravy.“

„Na základě jednání se zástupci ŘSD bylo zvoleno překonání prostoru křižovatky jedním mostem o celkové délce cca 500 m. Důvodem k volbě tohoto způsobu byla zejména dosud definitivně nestabilizovaná poloha Pražského okruhu, a zní plynoucí nejistota ohledně počtu jízdnic pruhů na dálnici, a tedy i tvaru jednotlivých větví křižovatky. Dalším zásadním důvodem byl požadavek ŘSD na zachování kruhového objezdu na zdibské straně křižovatky.“

V rozsahu křížení plochy DT 1 a tramvajové tratě s plochou PK stabilizovanou (dálnice D8 včetně MÚK), s koridorem PK 101 pro rozšíření MÚK a s koridorem PK 102 pro rozšíření silnice I/9 budou v návazných řízeních pro jednotlivé záměry zohledněny ostatní známé záměry v území a jejich související a vyvolané stavby.

\*\*\*

Po zpracování ÚTS došlo k úpravám řešení na základě vývoje přípravy stavby; tyto změny nejsou pro vymezení záměru v ÚPSÚ významné. Z plochy DT 1 byla vypuštěna p.p.č.

236 k.ú. Sedlec u Líbeznic a doplněna do plochy p.p.č. 240/2 k.ú. Sedlec u Líbeznic.

Řešení trasy tramvaje a silnice v ploše DT 1 se ve výkrese A3a. Dopravní infrastruktura aktualizovalo dle posledního vývoje přípravy stavby; zákresy jsou v rovině ÚP pouze orientační.

Dále byla v rámci plochy DT 1 vymezena související **stezka pro pěší a cyklisty** v souběhu se silnicí.

Na základě požadavku dotčených obcí na nové bezpečné propojení obcí Zdiby a Sedlec pro chodce a cyklisty v rámci realizace záměru tramvajové trati, jakož i požadavku na propojení obce Sedlec s plánovaným terminálem u konečné smyčky tramvajové tratě je nutné podél silnice III/0084 vybudovat samostatné komunikační propojení pro nemotorovou dopravu, tj. chodník se smíšeným provozem (stezku pro pěší a cyklisty). Na tuto žádost obcí reagoval oprávněný investor (KSÚS) žádostí o doplnění řešení.

S ohledem na konfiguraci terénu je nejvhodnější, aby byl chodník umístěn na západní straně silnice souběžně s vozovkou ve zvýšeném provedení. Pro řádné odvodnění silničního tělesa je nutno silniční příkop odsunout do nové polohy.

Zároveň bude třeba redukovat doprovodnou zeleň.

Pro případnou 2. etapu se vymezuje plocha **územní rezervy DT 201** s možnostmi pokračování Zdiby – Odolena Voda a Zdiby – Líbeznice. Vzhledem k tomu, že trasy nejsou dosud koncepčně prověřeny, není možné stanovit směřování těchto územních rezerv v plné délce, jejich další vedení je pouze naznačeno.

Aktualizuje se zakres stávajících a plánovaných **zastávek autobusu** veřejné dopravy dle podrobnějších projektů obce.

## 4.2. Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury původního územního plánu sídelního útvaru zůstává beze změny, dochází pouze k aktualizaci stávajícího stavu:

Byla realizována nová vedení vodovodu a kanalizace v lokalitě U lípy (dříve část plochy SVB 3).

Bylo zrušeno a odstraněno vzdušné vedení VN k TS Obec od východu a byla přestavěna TS Obec z věžové na kioskovou; tyto návrhy se ruší a aktualizuje se stav.

Byla přemístěna stávající TS III.– východním směrem, tento návrh se ruší a aktualizuje se stav.

Nová plocha OV 2 bude napojena na stávající, příp. již dříve navržené uliční rozvody inženýrských sítí.

Při výstavbě v ploše DT 1 budou provedeny přeložky vedení VN a komunikačních vedení. Stávající mobilní vysílač bude respektován.

## 4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Rozsah ploch občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury je doplněn o plochu OV 2 na pozemcích v zastavěném území, v majetku obce.

## 4.4. Veřejná prostranství

Ruší se část dříve navržené plochy pro dopravní infrastrukturu (pozemní komunikace) PK 3 a nahrazuje se jiným využitím (občanské vybavení OV 2).

## 5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Změnou č. 4 ÚPSÚ se nemění stabilizovaná plocha v krajině, dříve vymezený systém ÚSES, dříve vymezené plochy změn v krajině ani se nenavrhují nové plochy změn v krajině.

Do nezastavěného území zasahuje pouze záměr Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1 pro realizaci stavby Tramvajová trať Praha–Kobylisy – Zdiby – viz kap. (E.)4.1. Textové části odůvodnění.

V souvislosti s vymezením plochy DT 1 se ruší plocha krajinné zeleně KZ 1 a stávající trasy liniové zeleně v kolizi s plochou DT 1.

Změny jsou zobrazeny ve výkrese č. A3d. Koncepce uspořádání krajiny (Územní systém ekologické stability).

## 6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny v článku 6, bod a) až p) v obecně závazné vyhlášce obce Sedlec „o závazné části územního plánu sídelního útvaru“ z 11/1998, a byly upravené vyhláškami „Doplněk č. 1 vyhlášky o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Sedlec“, ze dne 25. 5. 2005 a Obecně závaznou vyhláškou „o změně závazné části územního plánu sídelního útvaru Sedlec“ z 12/2006 (dále jen „závazná část ÚPSÚ“) a upravena Změnou č. 3 ÚPSÚ Sedlec (12/2017). Výsledný text je považován za Textovou část (výrok) ÚPSÚ.

Nově je Změnou č. 4 ÚPSÚ vymezen nový druh plochy:

- **Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT**, vymezený pro specifickou funkci terminálu tramvajové trati.

Změnou č. 4 ÚPSÚ se doplňují podmínky využití ploch – podmínky prostorového uspořádání pro plochy, v nichž je možné **umístovat stavby pro bydlení** (plochy bydlení a plochy smíšené obytné **VB, SVB, BKV**). Po konzultaci s obcí jsou vymezeny nové regulace v těchto kategoriích:

- **Bytové domy** nebyly dosud uvedeny jako přípustné ani v jednom z vymezených druhů ploch ani nebyly uvedeny v nepřipustném využití, proto byly z důvodu jednoznačnosti aplikace ustanovení doplněny do nepřipustného využití ploch VB a SVB; v plochách BKV jsou přípustné pouze ve stabilizované ploše jako přestavba stávajícího objektu.
- **Řadové rodinné domy** nebyly dosud uvedeny jako přípustné ani v jednom z vymezených druhů ploch ani nebyly uvedeny v nepřipustném využití, proto byly z důvodu jednoznačnosti aplikace ustanovení doplněny do nepřipustného využití ploch VB, SVB a BKV.
- **Rodinné domy – dvojdomy** jsou uvedeny jako přípustné v plochách VB a SVB. V plochách BKV nebyly dosud uvedeny ani jako přípustné ani jako nepřipustné, byly proto doplněny jako přípustné do ploch BKV.
- **Počet bytů v RD** nebyl dosud v ÚPSÚ omezen. Dle zákona je možné umístit v RD až 3 byty, čímž se však zástavba velmi zahušťuje a zvyšují se nároky na kapacity veřejné infrastruktury, včetně zátěže území obslužnou dopravou. Proto se nově počet bytů omezuje.
- **Počet odstavných a parkovacích stání na byt. jednotku.** Zákonný požadavek 1 stání se ukazuje v současné době v zástavbě příměstského charakteru jako poddimenzovaný – proto se nově požadují 2 stání na 1 nově vzniklou byt. jednotku (započítávají se i garáže).

- **Minimální výměra pozemku pro umístění nové hlavní stavby RD:** Byla prověřena stávající zástavba typu VB a SVB v obci. Nejmenší pozemky izolovaných rodinných domů v obci mají kolem 600 m<sup>2</sup>, obvyklá výměra pozemků v území se pohybuje mezi 700 – 800 m<sup>2</sup>. Proto byla stanovena min. velikost 650 m<sup>2</sup> u zastavitelných ploch a snížená výměra 600 m<sup>2</sup> ve stabilizovaných plochách. Dvojdomy v lokalitě „U lípy“ mají pozemky o výměře cca 400 m<sup>2</sup>, proto byla tato hodnota ustanovena i pro nově umísťované dvojdomy. Vzhledem k hustotě stávající zástavby se při uplatnění min. výměry ve stabilizovaných plochách nové RD umístí spíše výjimečně.
- **Max. hladina zástavby:** Stavby RD jsou v obci typově smíšené, v kategoriích 1 NP + neobytné podkroví (bungalovy), 1 NP + obytné podkroví (standardní starší zástavba), 2 NP bez podkroví. Vyšší RD byly nalezeny výjimečně. Proto byla ustanovena v zastavitelných plochách VB a SVB max. hladina 2 NP bez využitelného podkroví (zahrnuje i 1 NP + využitelné podkroví), ve stabilizovaných plochách nebyla nestanovena. V plochách BKV byla stanovena vyšší (2 NP + využitelné podkroví) pro možnost využití jako plochy občanského využití v centru obce.
- **Max. zastavěná plocha pozemku** – pro izolovaný RD (v %) je závislá na tom, zda je dům umístěn na novodobé parcelaci nebo zda má u sebe rozsáhlejší zahradu. V novodobé zástavbě v plochách VB na pozemek o výměře cca 700 m<sup>2</sup> připadá cca 100 – 150 m<sup>2</sup> plochy RD, tedy zastavěná plocha je cca 15 – 20 %. Proto byla stanovena na 25 % (s rezervou pro pozemky na dolní hranici velikosti) v zastavitelných plochách a 30 % ve stabilizovaných plochách. U ploch BKV se připouští i jiný způsob využití (jedná se o smíšené plochy), proto je max. zastavěná plocha pozemku zvýšena na 35 %.
- **Min. % zeleně** bylo pro novou výstavbu stanoveno na 40 % kvůli zajištění zasakování dešťových vod (§ 21 vyhl. 501/2006 Sb.).

Úplné znění ÚPSÚ Sedlec s vyznačením textových změn navržených Změnou č. 4 ÚPSÚ (tzv. srovnávací text) je zařazeno v závěru Textové části Odůvodnění v kapitole M. v rozsahu článků 3 – 12.

## **7. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**

Stávající seznam veřejně prospěšných staveb k vyvlastnění se upravuje takto:

- Ruší se stavba S3 výstavba dopravní plochy PK 3, protože část plochy se ruší a všechny pozemky jsou v majetku obce Sedlec.
- Ze stavby S10 se ruší část – přeložka TS III. a související vedení.
- Vymezuje se nová veřejně prospěšná stavba S13 – výstavba tramvajové tratě včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb v ploše DT 1, jedná se o veřejnou dopravní infrastrukturu, nadmístní záměr.
- Upravují se názvy staveb S1, S2 a S12 (formální upřesnění).

Nové stavby OV 2 a rozšíření TI 2 jsou vymezeny na pozemcích v majetku obce a proto nejsou zařazeny jako VPS.

## **8. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE POUZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

*(s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)*

Nevymezují se.

## **9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ**

Kompenzační opatření nejsou vymezena, protože Krajský úřad Středočeského kraje, orgán ochrany přírody vyloučil významný vliv Změny č. 4 ÚPSÚ na prvky Natura 2000 a nebylo tak zpracováno ani Vyhodnocení vlivu Změny č. 4 ÚPSÚ na prvky systému Natura 2000.

## **10. PLOCHY A KORIDORY ÚZEMNÍCH REZERV**

*(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)*

Vymezuje se územní rezerva DT 201 – plocha územní rezervy pro 2. etapu výstavby tramvajové tratě, např. Zdiby – Odolena Voda nebo Zdiby – Líbeznice. Změna na zastavitelnou plochu (koridor) je možná po prověření v podrobnější dokumentaci (např. v dopravní studii).

## **11. ROZSAH DOKUMENTACE**

### **Výkresová část výroku Změny č. 4 ÚPSÚ**

Výkresy závazné části ÚPSÚ jsou měněny a doplňovány jednotlivými výkresy výrokové části Změny č. 4 ÚPSÚ:

- A1. Základní členění území
- A2. Hlavní výkres
- A3a. Koncepce veřejné infrastruktury (Dopravní řešení)
- A3b. Koncepce veřejné infrastruktury (Vodohospodářské řešení)
- A3c. Koncepce veřejné infrastruktury (Energetické řešení)
- A3d. Koncepce uspořádání krajiny (Územní systém ekologické stability)
- A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (Veřejně prospěšné stavby)

Ve výrokových výkresech Změny jsou zobrazeny pouze ty územní prvky, které jsou Změnou měněny.

### **Výkresová část odůvodnění Změny č. 4 ÚPSÚ**

Výkresová část odůvodnění odpovídá vyhl. č. 500/2006 Sb. v platném znění:

- B1. Koordinační výkres
- B2. Výkres širších vztahů
- B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

## F. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec mění způsob využití ploch převážně v zastavěném území (plochy TI 2–rozšíření a OV 2).

Mimo zastavěné území se uplatňuje stavba v ploše Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1.

## G. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec řeší převážně menší plochy v zastavěném území, tyto plochy jsou situovány uvnitř správního území obce s malým vlivem na okolní obce.

Území sousedních obcí se týká nadmístní stavba v ploše Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1, zahrnující tramvajovou trať Praha–Kobylisy – Zdiby a související a vyvolané stavby; stavba přechází na katastr Sedlece z katastru obce Zdiby. Koordinace stavby je provedena na základě podrobnější dokumentace stavby (územně technická studie) a bude také promítnuta ve Změně č. 2 ÚP Zdiby.

Dále se v ÚPSÚ vymezuje územní rezerva DT 201 pro budoucí pokračování tramvajové tratě, s možností vedení severně na území obcí Klíčany – Panenské Břežany – Odolena Voda nebo východně na Bořanovice a Líbeznice.

## H. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁVACÍ DOKUMENTACE

### 1. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Změna č. 4 ÚPSÚ Sedlec je zpracovávána tzv. zkráceným postupem na základě § 55a a § 55b stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Sedlec rozhodlo o zpracování Změny č. 4 ÚPSÚ a o jejím obsahu dne 25. 7. 2018, následně byl na zasedání č. 04/2020 dne 20. 8. 2020 usnesením č. 3 obsah Změny č. 4 ÚPSÚ upraven do aktuální podoby. Požadavky pro Návrh Změny č. 4 ÚPSÚ zahrnují:

#### **Obsah Změny:**

**ad 1)** Úprava pravidel uspořádání území pro zastavitelné plochy a zastavěná území (např. % max. zastavěné plochy pro zastavitelné plochy a zastavěné území, min. výměra zastavitelných pozemků, podlažnost, příp. max. výška objektů) – je řešeno v kap. (E.)6. Textové části Odůvodnění a v čl. 6 bod 9. výrokové části.

**ad 2)** Prověření podmínek zpracování územní studie nebo regulačního plánu pro rozhodování o změnách v území, případně prověření vhodnosti zavedení etapizace výstavby: Na základě konzultace se zástupci obce bylo konstatováno, že podmínění zpracování územní studie nebo regulačního plánu není v současné době zapotřebí, regulace výstavby probíhá v návazných řízeních (územní rozhodování).

**ad 3)** Prověření uplatnění regulativů regulačního plánu pro vybraná území za účelem zachování hodnoty krajinného rázu (především v pohledově exponovaných lokalitách): Na základě konzultace se zástupci obce bylo konstatováno, že podrobnost regulačního plánu není zapotřebí aplikovat; není potřebné regulovat např. tvary střech s ohledem na skutečnost, že stávající výstavba v obci zahrnuje pestrou škálu stavebních typů.

**ad 4)** Vymezení plochy s rozdílným způsobem využití pro vedení tramvajové trati a terminálu – vymezeno jako zastavitelná plocha Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1.

**ad 5)** Doplnění plochy TI 2 o p.p.č. 65/16 – oprava administrativní chyby – byla vymezena jako plocha přestavby Plochy pro zařízení technického vybavení TI 2–rozšíření.

**ad 6)** Vymezení nové plochy pro OV na PK 3 – byla vymezena jako zastavitelná plocha pro občanskou vybavenost OV 2 na místo části původní plochy PK 3.

## **2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYŇŮ K ÚPRAVĚ PO VEŘEJNÉM PROJEDNÁNÍ**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

### **I. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení,**

Změna č. 4 ÚPSÚ v území vymezuje plochu Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě **DT 1** pro realizaci nadmístního záměru – stavby **Tramvajová trať Praha–Kobylisy – Zdiby**, která není dosud řešena v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Plocha je dlouhodobě připravována v koordinaci Středočeského kraje, Hlavního města Prahy, místní části Dolní Chabry a obcí Zdiby a Sedlec a je prověřena územně technickou studií.

### **J. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ**

Takové prvky nebyly vymezeny.

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

#### **1. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č. 4 ÚPSÚ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Vyhodnocení důsledků Změny č. 4 ÚPSÚ na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází z § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a z vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu. Postupy při zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace jsou uvedeny v § 3.

Dále se vyhodnocení řídí vyhláškou MŽP č. 48/2011 Sb. ze dne 22. února 2011 o stanovení tříd ochrany, která zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie ZPF, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

Součástí vyhodnocení záboru ZPF a PUPFL jsou výkres č. B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000, ve kterém jsou znázorněny navrhované lokality, zabíraný zemědělský půdní fond, hranice a kódy zasahujících BPEJ; druhy pozemků řešeného



území jsou zobrazeny v podkladové katastrální mapě. Dále jsou vyznačeny lesy, jejich zábory a ochranné pásmo lesa.

Výměry navrhovaných lokalit a jejich dílů, zasahující BPEJ a hranici zastavěného území byly změřeny vektorizací z mapy KN v digitální podobě, která je podkladem při zpracování změny územního plánu, a to z PC v prostředí programu MicroStation. Naměřené hodnoty se s ohledem na rozdíl mezi grafickým a písemným operátem katastru nemovitostí mohou lišit od údajů uvedených v databázi SPI.

## **1.1. Vyhodnocení záborů ZPF formou tabulky**

### **a) Přehledové tabulky**

Informace dle § 3 vyhl. č. 271/2019 Sb., body a) až g) jsou řešeny formou tabulky – viz následující strana.

### **b) Údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením:**

K dotčení nedochází.

### **c) Investice do půdy**

V řešeném území se nachází meliorovaná plocha, která do ploch řešených Změnou č. 4 ÚPSÚ nezasahuje.

### Tabulka dle vyhl. 271/2019 Sb. – Vyhodnocení záborů ZPF

| Označení plochy nebo koridoru | Navržené využití                                    | Výměra plochy celkem (ha) | Souhrn výměry záboru ZPF (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |                                 |          |          |          | 1) | 2) | 3) | 4) | 5)  |
|-------------------------------|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------|----------|----------|----------|----|----|----|----|---|
|                               |   |                           |                               | I.                                    | II.                             | III.     | IV.      | V.       |    |    |    |    |   |
| OV 2                          | Plochy pro občanskou vybavenost                     | 0,1068                    | 0,1068                        |                                       | 0,1068<br>(2.01.10,<br>2.08.10) |          |          |          | x  | x  | x  | x  | dříve odsouhlasená plocha pro jiné využití (část PK 3) v ZÚ – proluka                         |
| TI 2–rozšíření                | Plochy pro zařízení technického vybavení            | 0,0054                    | 0,0054                        |                                       | 0,0054<br>(2.01.10)             |          |          |          | x  | x  | x  | x  | dosud stabilizovaná plocha bydlení v ZÚ – plocha přestavby                                    |
| DT 1                          | Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě | 5,7554                    | 5,2045                        | 5,2045<br>(2.01.00)                   |                                 |          |          |          | x  | x  | x  | x  | část plochy zasahuje do dříve odsouhlasených koridorů dopravní infrastruktury PK 101 a PK 102 |
| <b>celkem</b>                 |   | <b>5,8676</b>             | <b>5,3167</b>                 | <b>5,2045</b>                         | <b>0,1122</b>                   | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |    |    |    |    |   |

#### Poznámky:

- 1) Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na ZPF
- 2) Existence závlah
- 3) Existence odvodnění
- 4) Stavby k ochraně pozemku před erozní činností vody
- 5) Informace podle ustanovení § 3 odst. 2) písm. g) – informaci o plochách a koridorech obsažených v platné územně plánovací dokumentaci, které obsahují zemědělskou půdu I. nebo II. třídy ochrany, a nemá-li návrhem územního plánu dojít ke změně využití těchto koridorů a ploch

## **1.2. Zdůvodnění řešení, které je z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější**

### **a) Zdůvodnění navrženého řešení včetně vyhodnocení dodržení zásad plošné ochrany zemědělského půdního fondu stanovených v § 4 zákona**

Předmětem řešení Změny č. 4 ÚPSÚ jsou zastavitelné plochy, vymezené v kap. (E.)3.2. Textové části Odůvodnění. Vyhodnocení záboru je uvedeno v tabulce na předchozí straně.

Ostatní změnové prvky nepředstavují změny v území (jedná se o aktualizaci stabilizovaných ploch).

#### ***Zastavitelné plochy a plocha přestavby***

• **DT 1:** Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě Praha–Kobylisy – Zdiby, zastavitelná plocha. Jedná se o plochu pro koncový terminál tramvajové tratě spojující Prahu a severní oblast ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav. Zábor zahrnuje ZPF I. třídy ochrany, ornou půdu; z části se překrývá s již odsouhlasenými záboru ZPF pro koridory dopravní infrastruktury PK 101 a PK 102 pro nadmístní stavby pozemních komunikací (přestavba MÚK Zdiby a rozšíření silnice I/9).

Jedná se o záměr veřejné dopravní infrastruktury, plochu nadmístního významu, která přinese snížení zátěže pro dopravní systém pozemních komunikací v regionu při denní dojížděnce obyvatel mnoha obcí do Prahy. Více viz též kap. (E.)4. Textové části Odůvodnění.

• **TI 2–rozšíření:** Plocha přestavby pro technickou infrastrukturu TI 2, vymezená Změnou č. 3 ÚPSÚ pro sběrný dvůr obce, se rozšiřuje o jeden drobný pozemek (dosud stabilizovaná plocha pro bydlení), který nebyl při zpracování Změny č. 3 ÚPSÚ omylem zahrnut do změnové plochy. Výsledný rozsah plochy odráží skutečný rozsah s ohledem na majetkové poměry a funkční celek. Plocha se nachází v zastavěném území, zábor ZPF II. třídy ochrany, zahrada; pozemek již v současné době není využíván pro zemědělství.

• **OV 2:** Zastavitelná plocha pro občanské vybavení se vymezuje v zastavěném území na místo části dříve vymezené plochy pro dopravu PK 3. Jedná se o pozemek obce, změna záměru obce. Plocha se nachází v zastavěném území, z části zábor ZPF II. třídy ochrany, orná půda a ostatní plocha; pozemek již v současné době není využíván pro zemědělství, ale jako travnaté veřejné prostranství.

Vymezením ploch nedojde k narušení organizace zemědělského půdního fondu a možnosti obhospodařování zbylého ZPF, k narušení hydrologických a odtokových poměrů v území a sítě zemědělských účelových komunikací.

### **b) Prokázání výrazně převažujícího veřejného zájmu u záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu podle § 4 odst. 3 zákona, nejedná-li se o případ podle § 4 odst. 4 zákona**

Viz odstavec a).

## **2. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ZMĚNY Č. 4 ÚPSŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA**

Vyhodnocení vlivu Změny č. 4 ÚPSŮ Sedlec na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL) vychází z Vyhlášky č. 77/1996 Sb. o náležitostech žádosti o odnětí nebo omezení a podrobnostech o ochraně pozemků určených k plnění funkcí lesa.

PUPFL není zabírán.

Do ochranného pásma lesa zasahuje severní část plochy DT 1 pro terminál tramvajové tratě; parkovací dům, který bude v ploše umístěn, do o.p. nezasahuje.

## **L. CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANA**

### **1. ŘEŠENÍ CIVILNÍ OCHRANY**

#### **1.1. Metodika**

Civilní ochrana v úseku územního plánování je zajišťována dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Ve vyhlášce v § 20 jsou uvedeny požadavky civilní ochrany k územnímu plánu (obce).

Řešení civilní ochrany zahrnuje následující tematické okruhy:

- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
- zóny havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- skladování materiálu CO a humanitární pomoci
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné a zastavitelné území obce
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

#### **1.2. Návrh řešení**

##### **1.2.1. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní**

Zvláštní povodně – v řešeném území se neuplatňují.

Záplavová území toků – v řešeném území se neuplatňují.

##### **1.2.2. Zóny havarijního plánování**

V řešeném území nebyly vymezeny.

##### **1.2.3. Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události**

Oblast ukrytí obyvatelstva ve stávající zástavbě řeší plán ukrytí obyvatelstva, uložený na Obecním úřadě Sedlec.

#### **1.2.4. Evakuace obyvatelstva a jeho ubytování**

Pro příjem evakuovaných osob a jejich ubytování nelze v řešeném území využít žádné stávající objekty, krizovou situaci je třeba řešit ve spolupráci s některou sousední obcí. Po vybudování mateřské školy v centru obce bude možno využít tento objekt.

#### **1.2.5. Skladování materiálu CO a humanitární pomoci**

Pro skladování materiálu CO a humanitární pomoci nelze v řešeném území využít žádné stávající objekty.

#### **1.2.6. Vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo zastavěné území**

Nebezpečné látky nejsou v řešeném území evidovány.

#### **1.2.7. Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události**

Záchranné, likvidační a obnovovací práce řídí orgány Integrovaného záchranného systému. Plochy využitelné k záchranným a likvidačním pracím a dekontaminaci osob, zvířat a kolových vozidel – pro tuto činnost se doporučují zpevněné plochy jako např. p.p.č. 218/6.

#### **1.2.8. Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií**

Zásobování obyvatelstva vodou je v současné době řešeno ze skupinového vodovodu, který je napojen na několik vodních zdrojů, proto při výpadku jednoho zdroje nebude zásobování narušeno.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den na obyvatele cisternami. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Zásobování obyvatel elektrickou energií je řešeno vzdušnými vedeními. V případě poškození přívodního vedení VN je třeba výpadek kompenzovat generátory.

**Závěr: Řešení požadavků civilní ochrany nevyžaduje vymezení nových funkčních ploch v ÚPSÚ Sedlec.**

## **2. POŽÁRNÍ OCHRANA**

Při návrhu jednotlivých staveb je třeba respektovat předpisy uvedené ve vyhlášce č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby.

**Hydranty:** Pro odběr požární vody uvnitř zástavby bude v první řadě využít vodovodní systém obce – stávající nadzemní hydrant u č.p. 84. Při výstavbě a dostavbě vodovodu budou na nová vedení umístěny hydranty pro odběr požární vody v místech, kde to dovolí technický stav vedení a kde je možnost přístupu požární techniky.

**Odběr z vodotečí:** Pro odběr požární vody na území obce nejsou vhodné podmínky. **Požární zbrojnice** se v území nenachází.

# M. ZÁVAZNÁ ČÁST ÚPSÚ SEDLEC S VYZNAČENÍM ZMĚN NAVRŽENÝCH ZMĚNOU Č. 4 ÚPSÚ

Doplněné texty jsou vyznačeny modře, rušené přeškrtnutím.

## **Článek 3** **Závazné části územního plánu**

1. Závaznými částmi územního plánu sídelního útvaru Sedlec jsou:

- a) urbanistická koncepce **a vymezení hranice zastavěného území**
- b) využití ploch s rozdílným způsobem využití
- c) prostorové uspořádání
- d) koncepce dopravy
- e) koncepce technického vybavení
- f) koncepce krajiny, včetně vymezení územního systému ekologické stability
- g) plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření

2. Závazné části ÚPSÚ jsou zobrazeny ve výkresech:

- A1. Základní členění území
- A2. Hlavní výkres
- A3a. Koncepce veřejné infrastruktury (Dopravní řešení)
- A3b. Koncepce veřejné infrastruktury (Vodohospodářské řešení)
- A3c. Koncepce veřejné infrastruktury (Energetické řešení)
- A3d. Koncepce uspořádání krajiny (Územní systém ekologické stability)
- A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (Veřejně prospěšné stavby)

## **Článek 3a** **Vymezení hranice zastavěného území**

Hranice je vymezena ve výkrese č. A2. Hlavní výkres k datu 15. 4. 2021.

## **Článek 4** **Plochy s rozdílným způsobem využití**

1. Z hlediska způsobu využití je území obce Sedlec rozděleno na území určené k zástavbě a na nezastavěné území.

2. *Území určené k zástavbě* jsou plochy stabilizované, zastavitelné a plochy přestaveb.

- a) plochy pro venkovské bydlení I.
- b) plochy pro venkovské bydlení II.
- c) plochy pro bydlení a komerční vybavenost
- d) plochy pro občanskou vybavenost
- e) plochy pro zemědělské služby
- f) (neobsazeno)
- g) plochy pro individuální rekreaci
- h) plochy pro zařízení technického vybavení
- i) komerčně obchodní plochy
- j) sady, soukromá zeleň
- k) pozemní komunikace
- l) **dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě**

m) ~~h~~ veřejná prostranství – zeleň

3. *Nezastavěné území* tvoří nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění.

n) ~~m~~ vodní a vodohospodářské plochy

o) ~~h~~ lesy

p) ~~e~~ zemědělský půdní fond

q) ~~p~~ územní systém ekologické stability

r) ~~e~~ izolační zeleň

s) ~~r~~ krajinná zeleň

t) ~~s~~ krajinná zeleň – bažantnice

u) ~~t~~ přírodní plochy

4. V rámci jednotlivých území jsou stanoveny:

a) hlavní využití

b) přípustné využití

c) nepřípustné využití

d) podmínky prostorového uspořádání

## Část druhá – Závazné regulativy

### Článek 5

#### Koncepce rozvoje

1. Sídelní útvar bude rozvíjen s ohledem na prvořadou funkci obytnou se zajištěním podmínek pro stabilizaci funkcí výroby a rekreace.

2. Rozvoj sídla bude zaměřen na zajištění kvalitního bydlení.

3. Pozornost bude zaměřena na dostavbu sídla, doplnění stávající zeleně a zajištění podmínek pro ochranu krajiny včetně územního systému ekologické stability, a dostavbu technické infrastruktury.

4. V souladu s urbanistickou koncepcí sídla bude rozvoj sídla respektovat všechna omezení vyplývající z limitů využití území.

5. Rozsah území určeného k zástavbě je vymezen ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

### Článek 6

#### Využití území a ~~zásady funkční regulace~~ podmínky prostorového uspořádání

1. Území sídla je tvořeno plochami jednotlivých funkčních složek (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, doprava a technická vybavenost), přičemž v souladu s urbanistickou koncepcí jsou tyto funkční složky vyjádřeny jednotlivými plochami s rozdílným způsobem využití.

2. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití je základem urbanistické koncepce sídla. Tato koncepce se bude naplňovat na základě podmínek určených pro jednotlivé druhy ploch.

3. Uspořádání území je zobrazeno ve výkrese č. A2. Hlavní výkres.

4. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití určují v daných plochách hlavní využití, přípustné využití, ~~a~~ využití nepřípustné a podmínky prostorového uspořádání.

5. Hlavnímu využití, které je pro plochu určeno, musí odpovídat charakter zástavby a způsob využití.

6. Přípustné využití: V plochách mohou být umístěny další druhy staveb, které neruší funkci plochy, ale dotvářejí vhodné podmínky pro bydlení, zaměstnání a rekreaci obyvatel

tak, aby nevznikla jednoúčelová území.

7. Ve všech plochách může být umístěna dopravní a technická infrastruktura: místní, pěší, cyklistické a účelové komunikace a trasy inž. sítí a koncová zařízení technické infrastruktury.

8. Objekty a činnosti, které jsou v rozporu s hlavním využitím plochy, nesmí být na jejím území umístovány a povolovány.

9. Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití:

a) *Plochy pro venkovské bydlení I. – VB*

- hlavní využití je pro bydlení a rekreaci v rodinných domech a dvojdomech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím
- přípustné využití je pro drobnou chovatelskou činnost v doplňkových objektech, chovatelství nesmí narušovat trvalé bydlení, pro živnostenskou podnikatelskou činnost a drobnou výrobu, která nesmí narušovat trvalé bydlení. Parkování v rámci vlastních pozemků, ~~případně v odstavných pruzích komunikací~~
- nepřípustné využití – jiné funkční využití ploch a objektů či jejich částí je nepřipustné; nepřipustné využití je pro výrobní činnosti narušující kvalitu životního prostředí, pro stavby náročné na dopravní obsluhu a pro skládky; v území nebudou umístovány bytové domy a řadové rodinné domy
- podmínky prostorového uspořádání (společné pro plochy VB, SVB):
  - Počet bytů v RD: v zastavitelných plochách v izolovaném RD max. 2 byty / RD, v dvojdому max. 1 byt / RD.
  - Počet odstavných a parkovacích stání na byt. jednotku: v zastavitelných i stabilizovaných plochách – min. 2 stání na každou nově vzniklou byt. jednotku na vlastním pozemku; započítávají se i garáže.
  - Max. hladina zástavby: v zastavitelných plochách 2 NP bez využitelného podkroví (zahrnuje i 1 NP + využitelné podkroví) ve stabilizovaných plochách nestanoven.
  - Minimální výměra pozemku pro umístění nové hlavní stavby RD:
    - v zastavitelných plochách – u izolovaných domů min. 650 m<sup>2</sup>, u dvojdůmů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>);
    - ve stabilizovaných plochách – u izolovaných domů min. 600 m<sup>2</sup>, u dvojdůmů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>); dále se požaduje, aby min. výměru splňoval jak pozemek pro stávající RD, od něž se pozemek oddělil, tak pozemek pro nově umístěný dům.
  - Max. zastavěná plocha pozemku – pro izolovaný RD i dvojdům: v zastavitelných plochách max. 25 %, ve stabilizovaných plochách max. 30 %.
  - Min. plocha zeleně: 40 %.
  - Podmínkou výstavby v ploše VB 1 (s výjimkou p.p.č. 205/19) je realizace páteřní místní obslužné komunikace v ploše PK 4.

b) *Plochy pro venkovské bydlení II. – SVB*

- hlavní využití je pro bydlení a rekreaci v rodinných domech, dvojdomech ~~domech,~~ ~~dvojdomech~~, chalupách a rekreačních domcích s užitkovou zahradou a hospodářským zázemím, dále pro zemědělskou malovýrobu, která nesmí narušovat obytné objekty sousedů
- přípustné využití je pro maloobchod, stravování, řemeslnické dílny, ubytovací zařízení do 1000 m<sup>2</sup> pozemku, parkování na vlastních pozemcích ~~nebo v odstavných pruzích komunikací~~



- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné; nepřípustné využití je pro výrobní činnost narušující kvalitu životního prostředí, pro stavby náročné na dopravní obsluhu a pro skládky; **v území nebudou umístovány bytové domy a řadové rodinné domy**
- podmínky prostorového uspořádání: viz plochy VB

c) *Plochy pro bydlení a komerční vybavenost – BKV*

- hlavní využití je k soustředěné zástavbě vymezeného centra obce. Plochy jsou určeny k umístování objektů pro bydlení (**rodinných domů a dvojdomů**), občanskou vybavenost, sport a rekreaci, nerušící výrobu a služby a administrativní činnost nebo jejich vzájemnou kombinaci (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona.
- přípustné využití je pro **byty v rámci objektu občanského vybavení**, veřejnou zeleň, pro dopravu, pro stavby a zařízení technického vybavení
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné; **v území nebudou umístovány řadové rodinné domy; bytové domy, příp. bytové domy kombinované s občanským vybavením je možné umístit pouze ve stabilizované ploše BKV na st.p.č. 14 a p.p.č 75/1 při zachování níže uvedené plošné a prostorové regulace**
- podmínky prostorového uspořádání:
  - Počet bytů v RD: v zastavitelných plochách v izolovaném RD max. 2 byty / RD, v dvojdomu max. 1 byt / RD.
  - Počet odstavných a parkovacích stání na byt. jednotku: v zastavitelných i stabilizovaných plochách – min. 2 stání na každou nově vzniklou byt. jednotku na vlastním pozemku; započítávají se i garáže.
  - Max. hladina zástavby: v zastavitelných plochách 2 NP + využitelné podkroví; ve stabilizovaných plochách nestanoveno.
  - Minimální výměra pozemku pro umístění nové hlavní stavby RD:
    - v zastavitelných plochách – u izolovaných domů min. 650 m<sup>2</sup>, u dvojdomů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>);
    - ve stabilizovaných plochách – u izolovaných domů min. 600 m<sup>2</sup>, u dvojdomů pro 1 dům min. 400 m<sup>2</sup> (tj. pro celý dvojdům 800 m<sup>2</sup>); dále se požaduje, aby min. výměru splňoval jak pozemek pro stávající RD, od něž se pozemek oddělil, tak pozemek pro nově umístěný dům.
  - Max. zastavěná plocha pozemku – pro izolovaný RD i dvojdům: 35 %.
  - Min. plocha zeleně: 40 %.

d) *Plochy pro občanskou vybavenost – OV*

- hlavní využití je pro umístění zařízení občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, zařízení školská a správní
- přípustné využití je pro bydlení jako pohotovostní byty, parkování pro potřeby občanské vybavenosti, pro veřejnou nebo vyhrazenou zeleň, pro vodní plochy, **veřejná prostranství, související dopravní a technická infrastruktura**
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné; nepřípustné využití je pro stavby náročných na dopravní obsluhu a stavby, které by narušily charakter zástavby
- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny

e) *Plochy pro zemědělské služby – ZS*

- hlavní využití je pro zemědělské stavby (např. čističky obilí, dílny), stavby zemědělského výzkumu, zemědělských služeb (např. opravny zemědělské techniky) a skladování zemědělských produktů (např. sila); mimo živočišnou výrobu
- přípustné využití je pro stavby s pohotovostními byty, pokud požadavky na bydlení nebudou narušeny nad přípustnou míru, pro administrativní služby, specifické služby, přidruženou výrobu, pro parkování a garážování
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné; nepřípustné využití je pro provozování výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, znečišťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hlučnost, prašnost a zápach, narušování architektonického vzhledu sídla nevhodnými stavbami a nástavbami; nepřípustná je živočišná výroba
- [podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny](#)

f) (neobsazeno)

g) *Plochy pro individuální rekreaci – IR*

- hlavní využití je pro rekreaci v zahradních chatách s užitkovou zahradou
- přípustné využití je pro parkování v rámci vlastních pozemků, pro sportovní a dětské hřiště
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné; nepřípustné využití je pro stavby náročné na dopravní obsluhu a nové chatové objekty ve volné krajině
- [podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny](#)

h) *Plochy pro zařízení technického vybavení – TI*

- hlavní využití je pro plochy staveb a zařízení pro odvádění vod, zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií, plynem, pro centrální zásobování teplem a pro veřejné telekomunikace;
- přípustné využití je pro parkování na vyhrazených plochách nebo v rámci pozemku, správně-administrativní služby, specifické služby (např. technické služby) a přidružená výroba; v ploše TI 2 je přípustné pouze nakládání s odpady v kategorii obecní sběrný dvůr;
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné; nepřípustné je narušování architektonického vzhledu nevhodnými stavbami, přístavbami a nástavbami
- [podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny](#)

i) *Komerčně obchodní plochy – KO*

- hlavní využití je pro výrobu, skladování a umístění objektů obchodu a služeb. Pro zastavitelné plochy H1 a H2 (KO 1, TI 1, PK 6) je podmínkou prověření změn územní studií (lhůta pro zápis územní studie do registru: do 31. 12. 2022). Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost, hluk a vibrace při výrobním či manipulačním procesu, která by se projevila vně stavebních objektů. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě. Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu z výroby mimo řešené území. Parkování musí být zajištěno v rámci plochy.
- přípustné využití je pro veřejnou zeleň.
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné
- [podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny](#)

j) *Plochy sadů a soukromé zeleně – SZ*

- hlavní využití je pro zahrady a sady uvnitř současně zastavěného území, s drobným hospodářským zázemím
- ~~přípustné využití je pro stavby rodinných domů za podmínky splnění obecných technických požadavků na výstavbu dle stavebního zákona.~~
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí je nepřípustné
- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny

k) *Pozemní komunikace – PK*

- hlavní využití je pro plochy pozemních komunikací
- přípustné využití je pro odstavování vozidel (parking) a zařízení pro hromadnou dopravu (autobusové zastávky apod.)
- nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné
- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny

l) *Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT*

- hlavní využití je pro drážní dopravu – tramvaj a související a vyvolané stavby
- přípustné využití je pro plochy pozemních komunikací, parkoviště a parkovací domy, garáže, plochy pro autobusovou dopravu
- nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné
- podmínky prostorového uspořádání:
  - Max. hladina zástavby: 18 m nad rostlým terénem
  - Max. zastavěná plocha pozemku: nestanoveno
  - Min. plocha zeleně: nestanoveno

m) ~~h~~ *Veřejná prostranství – zeleň VZ*

- hlavní využití jsou veřejně přístupné plochy zeleně v sídle, zahrnující zeleň veřejných prostranství, zeleň podél komunikací a zeleň na přechodu mezi sídlem a krajinou
- přípustné využití jsou zeleně parkového i přírodního charakteru, plochy pro shromažďování obyvatel za účelem společenských akcí pod širým nebem, dětská hřiště, ~~místní a~~ pěší komunikace, vodní plochy
- nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné; vyloučeno je umístování místních a účelových komunikací pro motorovou dopravu
- podmínky prostorového uspořádání: nestanoveny

n) ~~m~~ *Vodní a vodohospodářské plochy VH*

- hlavní využití jsou vodní a vodohospodářské plochy
- přípustné využití je zeleň přírodního charakteru, pěší komunikace
- nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné

o) ~~n~~ *Lesy – LE*

- hlavní využití je pro pěstování stromů, pro výrobu zaměřenou na produkci dřevních porostů
- přípustné využití je pro stavby a zařízení lesnické výroby (komunikace)
- nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné

p) ~~o~~ *Zemědělský půdní fond – ZPF*

- hlavní využití je pro plochy orné půdy, trvalých travních porostů a speciálních kultur, včetně nezbytných staveb sloužících zemědělské výrobě (komunikace, meliorace)

- přípustné využití je pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury, liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny, stavby technic. vybavení, meliorace, polní cesty, komunikace pro pěší a účelové komunikace
- nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné

- q) ↗ *Územní systém ekologické stability – ÚSES*
- hlavní využití je pro plochy ÚSES – biokoridory
  - přípustné a nepřípustné využití viz čl. 9 bod 5.

- r) ↗ *Izolační zeleň – IZ*
- hlavní využití je pro plochy vysoké zeleně, které jsou určeny pro optické a hygienické oddělení zastavitelných ploch H1 a H2 (plocha KO 1) vůči současně zastavěným a zastavitelným plochám vlastní obce.

- s) ↗ *Krajinná zeleň – KZ*
- hlavní využití je pro plochy zeleně v krajině, zahrnující zeleň podél komunikací a nezastavitelnou zeleň v zastavěném území
  - přípustné využití je pro zalesnění, vodní plochy a toky, opatření proti erozi půdy (větrolamy)
  - nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné

- t) ↗ *Krajinná zeleň – bažantnice – KZb*
- hlavní využití je pro plochy specifické zeleně, určené pro chov bažantů, včetně oplocení, zpevněných ploch, pěších komunikací a výstavby účelových staveb pro chov bažantů (provozní budova, sklad krmení apod.)
  - přípustné využití je pro zalesnění, vodní plochy, opatření proti erozi půdy (větrolamy)
  - nepřípustné využití – jiné funkční využití je nepřípustné

- u) ↗ *Přírodní plochy PP*
- hlavní využití je pro plochy ÚSES – biocentra
  - přípustné a nepřípustné využití viz čl. 9 bod 5.

## Článek 7

### Další zásady **Zásady** regulace výstavby

1. Novostavby i modernizované objekty ve stávající zástavbě musí respektovat stávající charakter zástavby.
2. Při realizaci staveb je nutno zajišťovat vytváření optimálních a estetických podmínek a nové stavby a přístavby musí zabezpečovat podmínky pohody vlastního i okolního prostředí.
3. Negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení na životní prostředí nesmí narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.
4. Stavby, jejichž provozem nebo užíváním vznikají odpady, musí být vybaveny zařízeními pro jejich nezávadné zachycení a zajištěna jejich likvidace, musí být zamezeno unikání škodlivých a hygienicky závadných látek do ovzduší, vody a půdy.
5. V zastavěném území obce a v zastavitelných plochách se v dílčích prostorových celcích stanoví následující regulativy a limity:
  - Centrální část obce: je v nástupním prostoru od východu, kde je pomník padlých v II. sv. válce, obchod, restaurace, obecní úřad a býv. areál ÚKZÚZ Brno, stanice Sedlec. Nové plochy obytné, vybavenosti, výroby a technické infrastruktury navazují na založenou půdorysnou formu sídla. Původní zemědělské osídlení je přestavěno pro bydlení a podél

průjezdných komunikací je postavena nová výstavba rodinných domů. V tomto území budou ponechány stávající komunikace a veřejná prostranství, stavby trvalého charakteru, které slouží pro bydlení, výrobu, občanskou a technickou vybavenost. Část území je určena k sanaci a nové výstavbě.

• Stávající zahrádková kolonie je ponechána pouze pro rekreaci a zahrádky. Nové stavby individuální rekreace nebudou povoleny.

## **Článek 8** **Limity využití území**

(zrušen)

## **Článek 9** **Ochrana přírodních hodnot a územní systém ekologické stability**

1. Územní plán navrhuje územní ochranu přírodních hodnot – alej severně od Sedlce, les Amerika, dále bude podporována výsadba veřejné liniové zeleně podél silnic a polních cest a na okraji nové zástavby.

2. Koncepce řešení krajiny a plochy pro ÚSES jsou vymezeny ve výkrese č. A3d. Koncepce uspořádání krajiny (Územní systém ekologické stability).

3. Jako prvky ÚSES se vymezují regionální biocentrum RBC 1854 Beckov (část), regionální biokoridor RBK 1146 „Beckov–RBK 1148“ (část), lokální biocentrum vložené LBC 1146/01 Les Amerika a lokální biokoridor doplňkový jižně a východně od plochy SVB 2.

4. Plochy vymezené pro ÚSES jako biokoridory a biocentra musí splňovat minimální parametry stanovené metodickým předpisem.

5. Na pozemcích zahrnutých do územního systému ekologické stability a na pozemcích ochrany přírodních hodnot je zakázáno povolovat a umísťovat stavby pro bydlení, rekreaci, průmyslovou a zemědělskou výrobu, stavby pro skladování a skládku odpadků. Výjimečně při respektování požadavků ochrany přírody a krajiny mohou být na uvedených plochách umístěny a povoleny stavby pro dopravu, technické vybavení obce, meliorační stavby na zemědělské a lesní půdě a dále mohou být provedeny opravy a stavební úpravy stávajících objektů vodních toků.

## **Článek 10** **Dopravní a technická infrastruktura**

### **A) Doprava**

1. Plochy pozemních komunikací jsou vymezeny ve výkrese č. A3a. Koncepce veřejné infrastruktury (Dopravní řešení).

2. Dopravní kostru tvoří silnice D8, I/9, III/0083 a III/0084. V území jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury PK 101 a PK 102 pro realizaci stavby Zkapacitnění Prosecké radiály a MÚK Zdiby (D8 × I/9), zahrnující přestavbu křižovatky a rozšíření silnice I/9, včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb. V rámci těchto koridorů je možná změna stavby silnice bez nutnosti změny ÚPD. Do doby umístění stavby a dále po umístění stavby ve zbylých nevyužitých částech koridorů PK 101 a PK 102 bude území využíváno dle zařazení do stabilizovaných ploch.

3. Místní komunikace a veřejná prostranství:

Ve vymezeném zastavěném území se budou místní komunikace upravovat, rozšiřovat a umísťovat s postupem výstavby obytné, smíšené obytné a výrobní zóny. Umístění nových místních komunikací a upřesnění regulačních čar stávajících místních komunikací bude

vymezeno v územním řízení.

4. Vymezuji se: zastavitelná plocha pro přestavbu komunikačního uzlu obce PK 3, návrhové místní obslužné komunikace PK 4, PK 5, PK 6, ~~PK 9~~, plocha pro statické zajištění stávající komunikace PK 7 a zastavitelná plocha pro parkoviště PK 8.

5. V rámci podrobného řešení plochy BKV 1 bude na p.p.č. 60/2 mezi stávajícím oplocením areálu čistírny odpadních vod a mezi touto plochou ponechán odstup pro budoucí dopravní napojení plochy SVB 1 na silniční síť.

6. Stávající plochy pro odstavování a garážování vozidel jsou ponechány. Nové garáže budou umístovány na vlastních pozemcích v urbanizovaném území. Nové plochy pro parkování mohou být vymezeny v centrálním území v rámci ploch typu PK.

7. V p.p.č. 32/2, 26/1 a 25/5, zařazených jako veřejná prostranství – zeleň VZ, se umožňuje jako přípustné využití rozšíření plochy dopravní infrastruktury pro realizaci výhyben při stávající komunikaci.

8. Vymezuji se návrhové liniové prvky podél silničních a místních komunikací – chodníky.

9. Vymezuji se plochy pro úpravu umístění autobusové zastávky v centru obce.

10. V území je vymezena plocha Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1 pro realizaci stavby Tramvajová trať Praha–Kobylisy – Zdiby, která je doplněná orientační trasou navržené tramvajové tratě, navržené přeložky silnice III/0084 a stezky pro pěší a cyklisty. Liniové trasy v rámci plochy DT 1 jsou orientační a mohou být dále upřesněny. V rozsahu křížení plochy DT 1 a tramvajové tratě s plochou PK stabilizovanou (dálnice D8 včetně MÚK), s koridorem PK 101 pro rozšíření MÚK a s koridorem PK 102 pro rozšíření silnice I/9 budou v návazných řízeních pro jednotlivé záměry zohledněny ostatní známé záměry v území a jejich související a vyvolané stavby.

11. V území je vymezena plocha územní rezervy DT 201 pro 2. etapu tramvajové tratě.

## **B) Technická vybavenost území**

1. Rozsah ploch technického vybavení je zobrazen ve výkresech č. A3b. Koncepce veřejné infrastruktury (Vodohospodářské řešení) a A3c. Koncepce veřejné infrastruktury (Energetické řešení).

2. V území se určují k doplnění následující stavby a úpravy:

- Doplnění rozvodů vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a STL plynu k obsluze návrhových ploch.
- Vybudování nové kioskové TS Západ 400 kVA, napojena z kabelového vedení.
- Propojení TS Západ a TS Obec zemním kabelem VN, ~~včetně zrušení vzdušného přírodního vedení k TS Obec od východu.~~
- Vybudování nové kioskové TS Jih 400 kVA, napojena kabelovou odbočkou z přeložky stávajícího vzdušného vedení do kabelového vedení.
- Vybudování nové TS Zóna 400 kVA, napojena od jihu kabelovým zemním vedením.
- Zrušení stávajícího venkovního vedení VN od bodu napojení TS Jih po okraj plochy G.1; přeložka do kabelu; propojení na TS Obec.
- ~~Posílení a přestavba TS Obec z věžové na kioskovou TS.~~
- ~~Přemístění stávající TS III. – posunutí výhodním směrem (TS III. návrh), změna na kioskovou.~~
- Přeložky stávajících vedení v prostoru MÚK Zdiby v souvislosti s její přestavbou: zemního kabelu VN, dálkového sdělovacího kabelu, vodovodu.
- Vybudování sběrného dvora TI 2.
- Vymezuje se trasa pro přípořkoprovodu Družba, včetně navazujícího koridoru technické infrastruktury; v rámci tohoto koridoru je možná změna stavby bez nutnosti změny ÚPD.

## Článek 11 Zvláštní zájmy

1. Správním územím obce prochází trasa vojenských kabelů a jsou zde umístěna vojenská zařízení, která mají vlastní ochranná pásma a podléhají schvalovací povinnosti.

2. Územím prochází MW spoj vojenské správy, který bude při umístění staveb v území respektován.

## Článek 12 Veřejně prospěšné stavby a opatření

1. Plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření jsou zobrazeny ve výkrese č. A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (Veřejně prospěšné stavby).

2. Seznam veřejně prospěšných staveb:

### Dopravní infrastruktura

S1 – přestavba MÚK Zdiby včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb **ve vymezeném koridoru PK 101**

S2 – rozšíření silnice I/9 včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb **ve vymezeném koridoru PK 102**

~~S3 – výstavba dopravní plochy PK 3 pro změnu trasování komunikací v centru obce~~

S4 – výstavba místní komunikace PK 5 pro obsluhu návrhových ploch

S5 – výstavba místní komunikace PK 6 napojující komerční zónu a uvnitř komerční zóny

**S13 – výstavba tramvajové tratě včetně všech vyvolaných a souvisejících staveb dopravní a technické infrastruktury v ploše Dopravní infrastruktura – terminál tramvajové tratě DT 1**

### Technická infrastruktura

S6 – plocha technické infrastruktury

S7 – vodovodní řady

S8 – řady splaškové kanalizace

S9 – řady dešťové kanalizace

S10 – trafostanice kabelové TS Západ, TS Zóna;

*přívodní vedení el. energie VN vzdušná:*

- přívodní vedení pro TS Západ (odbočka ze stáv. vedení – kabel. svod)

- přívodní vedení pro TS Jih (odbočka ze stáv. vedení – kabel. svod)

*přívodní vedení el. energie VN kabelová:*

- přívodní vedení k TS Západ (kabelový svod – trafostanice)

- kabelové vedení propojující TS Západ a TS Obec

- přeložka části stávajícího vedení VN vzdušného do kabelu (jih a východ), přívodní vedení k TS Jih (kabelový svod – trafostanice)

- přívodní vedení k TS Zóna

S11 – plynovodní řady STL

S12 – ~~koridor technické infrastruktury pro~~ přípolož ropovodu Družba **ve vymezeném koridoru technické infrastruktury**

3. Seznam veřejně prospěšných opatření:

Územní systém ekologické stability

O1 – regionální biokoridor 1146,

O2 – regionální biocentrum 1854 Beckov,

O3 – lokální biokoridor.

\*\*\* konec srovnávacího textu \*\*\*



## N. NEJČASTĚJI UŽÍVANÉ ZKRATKY

### Obecné

RD – rodinné domy  
ZŠ – základní škola  
MŠ – mateřská škola  
ČSÚ – Český statistický úřad

### Státní správa

ČSÚ – Český statistický úřad  
ZÚJ – základní územní jednotka  
ZSJ – základní sídelní jednotka  
KÚ – krajský úřad  
MěÚ – městský úřad  
SMO – státní mapa odvozená  
KN – katastr nemovitostí  
PK – pozemkový katastr  
SPI – soubor popisných informací  
KPÚ – komplexní pozemková úprava  
GIS – geografický informační systém  
ZABAGED – základní báze geografických dat  
k.ú. – katastrální území  
č.p. – číslo popisné  
p.č. – parcelní číslo  
p.p.č. – pozemkové parcelní číslo  
st.p.č. – stavební parcelní číslo  
DO – dotčené orgány

### Urbanismus

PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky  
ÚAP – územně analytické podklady  
ÚPD – územně plánovací dokumentace  
ÚP VÚC – územní plán velkého územního celku (do r. 2006)  
ZÚR – zásady územního rozvoje (od r. 2007)  
ÚPSÚ – územní plán sídelního útvaru (do r. 1998)  
ÚPO – územní plán obce (1998 – 2006)  
ÚP – územní plán (od r. 2007)  
ÚPP – územně plánovací podklad  
US – urbanistická studie (do r. 2006)  
ÚS – územní studie (od r. 2007)  
ZÚ – zastavěné území (od r. 2007)  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
VPO – veřejně prospěšné opatření

### Ochrana kulturních hodnot

ÚAN – území s archeologickými nálezy

### Doprava

ČD – České dráhy  
žst. – železniční stanice

### Technická infrastruktura

TI – technická infrastruktura  
ČOV – čistírna odpadních vod  
PHO – pásmo hygienické ochrany  
EO – ekvivalent obyvatel  
PRVaK – plán rozvoje vodovodu a kanalizací  
VDJ – vodojem

TS – trafostanice  
VVN – velmi vysoké napětí  
VN – vysoké napětí  
NN – nízké napětí  
ČEPS – Česká energetická přenosová soustava  
ČEZ – České energetické závody  
RS – plynová regulační stanice  
VTL – vysokotlaký plynovod  
STL – středotlaký plynovod  
NTL – nízkotlaký plynovod  
TUV – teplá užitková voda  
ČRa – České radiokomunikace  
MW – mikrovlnný

### Nerostné suroviny

DP – dobývací prostor  
CHLÚ – chráněné ložiskové území  
VL – výhradní ložisko  
OBÚ – obvodní báňský úřad  
PÚ – poddolované území

### ÚSES, ochrana přírody a krajiny

ÚSES – územní systém ekologické stability  
LÚSES – lokální územní systém ekologické stability  
LBC – lokální biocentrum  
RBC – regionální biocentrum  
NRBC – nadregionální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
RBK – regionální biokoridor  
NRBK – nadregionální biokoridor  
IP – interakční prvek  
CHKO – chráněná krajinná oblast  
EVL – evropsky významná lokalita (Natura 2000)  
PO – ptačí oblast (Natura 2000)  
VKP – významný krajinný prvek  
ZCHÚ – zvláště chráněné území  
MCHÚ – maloplošné chráněné území  
PP – přírodní památka  
PR – přírodní rezervace  
PS – památný strom  
ZPF – zemědělský půdní fond  
TTP – trvalé travní porosty  
ZVHS – Zemědělská vodohospodářská správa  
BPEJ – bonitační půdně ekologické jednotky  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa  
LČR – Lesy České republiky  
CHOPAV – chráněná oblast přirozené akumulace vod

### Životní prostředí

TKO – tuhý komunální odpad  
ČHMÚ – Český hydrometeorologický ústav

### Zvláštní zájmy

VUSS – vojenská ubytovací a stavební správa  
CO – civilní ochrana  
HZS – Hasičský záchranný sbor

## IV. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 4 ÚPSÚ

Grafická část odůvodnění obsahuje následující výkresy:

- B1. Koordinační výkres
- B2. Výkres širších vztahů
- B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

## V. POUČENÍ

Proti Změně č. 4 ÚPSÚ Sedlec, vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č.500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů).

.....  
**Mgr. Luboš Kuklík**  
**místostarosta obce**

.....  
**Ing. Zdeněk Veselý**  
**starosta obce**

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: .....

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí