

SEDLEC

územní plán | změna č. 2
dokumentace pro veřejné projednání



červen 2024

Architekti Černí | urbanistický ateliér

CERNÍ

AKCE	Změna č. 2 územního plánu Sedlec
ETAPA	dokumentace pro veřejné projednání
ČÁST	A. VÝROK + B. ODŮVODNĚNÍ
POŘIZOVATEL	Obecní úřad Sedlec Bc. Ladislav Vich, DiS., kvalifikovaná osoba pořizovatele
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	červen 2024

A. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLCE

I. Textová část | [strana 4](#)

II. Grafická část | [strana 5](#)

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLCE

Textová část | [strana 7](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | [strana 7](#)
2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území | [strana 22](#)
3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů | [strana 26](#)
4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | [strana 26](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | [strana 27](#)
6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona | [strana 28](#)
7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | [strana 28](#)
8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | [strana 29](#)
9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | [strana 30](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č. 500/2006 SB.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | [strana 32](#)
11. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem | [strana 32](#)

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | [strana 37](#)
13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | [strana 37](#)
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | [strana 37](#)
15. Text s vyznačením změn | [strana 40](#)

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu | [strana 41](#)
17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění | [strana 41](#)
18. Vyhodnocení připomínek | [strana 41](#)

Grafická část

- B1 | Koordinační výkres 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 3**
- B2 | Výkres širších vztahů 1 : 50 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 4**
- B3 | Vyhodnocení záboru ZPF 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 5**

Přílohou odůvodnění je „**Studie smíšené farmy v katastru obce Sedlec**“ (Ing. arch. Lukáš Kasper, duben 2024).

A. ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLCE

Preambule

Obec Sedlec má platný územní plán, který zpracoval Ing. arch. Jiří Vít – atelier CONTEC. Územní plán byl zastupitelstvem obce vydán jako opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 4. 11. 2011.

O pořízení *změny č. 2 územního plánu* rozhodlo zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem a také rozhodlo o obsahu změny. Obsah změny, včetně vyhodnocení jeho splnění, je uveden v kapitole 11.

Tato změna č. 2 územního plánu se zaměřuje na jedinou problematiku: na úpravu funkčního využití na pozemcích určených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny.

Před změnou č. 2 se totiž pořídila změna č. 1 územního plánu, která kromě dvou požadavků na úpravu územního plánu také revidovala hranice zastavěného území, reflektovala novelu stavebního zákona a navazujících vyhlášek (zejm. s ohledem na obsah a strukturu územního plánu), aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje apod. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 7. 3. 2024. Změna č. 2 se tak soustřeďuje pouze na řešení obsahu, o němž rozhodlo zastupitelstvo.

Územní plán se mění takto:

I. TEXTOVÁ ČÁST

1. V kapitole A2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se ve třetím odstavci přidává věta: „Mimo zastavěné území se vymezuje areál zemědělské výroby se souvisejícími plochami smíšenými obytnými.“
2. V kapitole 3.b Plochy s rozdílným způsobem využití se za plochy venkovského bydlení BV vkládá řádek s novou plochou s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné venkovské SV“ a za plochy dopravní infrastruktury – silniční doprava DS se vkládá řádek „Plochy výroby zemědělské VZ“.
3. V kapitole 3.c Vymezení zastavitelných ploch se do tabulky podávající přehled a charakteristiku zastavitelných ploch přidává nový řádek:

Z9	orná půda ppč. 300, 310/1, 310/6, 311, 313/1 – vše pouze části parcel	VZ – plochy výroby zemědělské	4,40	areál zemědělské výroby, individuální rodinné domy a společenský dům s penzionem
	orná půda ppč. 252, 297, 300 – vše pouze části parcel	SV – plochy smíšené obytné venkovské	0,69	

V souvislosti s tím se upravuje pod tabulkou uvedená celková rozloha zastavitelných ploch na hodnotu 10,24 hektarů.

4. V kapitole 4.b Technická infrastruktura v oddílu 1. Vodní hospodářství se do odstavce Odvedení a čištění odpadních vod přidává poslední věta: „Zemědělský areál (smíšená farma pro chov skotu a prasat) bude odpadní vodu jímat a vyvážet.“

5. V kapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se přidává nová plocha SV, vkládá se mezi stávající plochy BV a OV a má tento text:

Plochy smíšené obytné venkovské SV

Hlavní využití:

Neurčuje se.

Přípustné využití:

Bydlení v rodinných domech, občanské vybavení (např. ubytovací zařízení, společenský dům) a další stavby a zařízení s vazbou na farmu (agroturistika, prodej apod).

Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky veřejných prostranství.

Nepřípustné využití:

Pozemky staveb a zařízení, které snižují kvalitu prostředí a zvyšují dopravní provoz nad obvyklou mírou.

Prostorové regulativy:

Hmotové řešení nové výstavby nesmí vybočovat zásadním způsobem z kontextu řešení staveb v okolním prostředí. Maximální výšková hladina: jedno nadzemní podlaží a (obytné) podkroví.

6. V kapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se přidává nová plocha VZ, vkládá se mezi stávající plochy DS a W a má tento text:

Plochy výroby zemědělské VZ

Hlavní využití:

Pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou živočišnou výrobu (smíšenou farmu pro chov skotu a prasat) a staveb a zařízení s výrobou bezprostředně souvisejících (sklady, garáže aj.).

Přípustné využití:

Pozemky staveb technické infrastruktury a související dopravní infrastruktury. Pozemky staveb administrativy, prodeje a služeb souvisejících s hlavním využitím. Zařízení pro výrobu energie (elektrocentrála, bioplynová stanice, fotovoltaické panely apod.). Zeleň, vodní plochy.

Nepřípustné využití:

Vše ostatní.

Prostorové regulativy:

Zastavěná plocha jednou samostatnou budovou je max. 2 500 m². Maximální výška staveb je 15 m. Koeficient zeleně je minimálně 40 % rozlohy plochy.

II. GRAFICKÁ ČÁST

Výroková část územního plánu, příp. i jeho změny obsahuje tyto výkresy:

- A1 | Základní členění území 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 1**
- A2 | Hlavní výkres 1 : 5 000 – ve výřezu připojen jako **Příloha č. 2**
- A3 | Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření 1 : 5 000 – touto změnou se nemění
- S1 | Schéma koncepce dopravy 1 : 10 000 – touto změnou se nemění
- S2 | Schéma koncepce technické infrastruktury 1 : 10 000 – připojeno jako **Příloha č. 3**

Schémata S1 se v předmětu, jenž řeší, nemění. Pouze v něm v úplném znění bude vymezena nová zastavitelná plocha Z9.

B. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SEDLCE

I. TEXTOVÁ ČÁST

Změna je vypracována v rozsahu měněných částí. Je vypracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce.

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. **Soulad návrhu změny územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021), č. 6 (2023) a č. 7 (2024)

Změna územního plánu je v souladu s následujícími republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

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

Ochrana hodnot území je úkolem plněným koncepčně územním plánem. Tato péče o hodnoty se projevuje v zastavěném území a v zastavitelných plochách vymezením ploch (kupříkladu i respektování veřejných prostranství) a stanovením jejich podmínek využití, případně prostorových regulativů. Obdobná péče se projevuje i v krajině, včetně vymezení ÚSES. Změna územního plánu řeší jen dílčí problematiku – návrh farmy s doprovodnými funkcemi. Investor má zpracovány poměrně podrobnou studii celého areálu, která v zákresech do fotografií zkoumá vliv tohoto areálu na krajinu, již dominuje hrad Hazmburk, a dokládá, že i takovýto provoz lze lokalizovat vcelku šetrně, tak aby hodnoty území nebyly příliš dotčeny.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Krajinu, tedy nezastavěné území, řeší komplexně územní plán. Změnou územního plánu se právě rozvíjí primární sektor, a to návrhem zemědělského výrobního provozu (vazba na produkci v pooherské zemědělské krajině). Lokalizace zohledňuje kvalitu půdy, areál umísťuje na ty méně kvalitní. Ekologické funkce krajiny nejsou návrhem dotčeny, resp. přesné posouzení musí provést samostatný dokument – vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

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

Tato priorita nesouvisí s problematikou řešenou touto změnou územního plánu. I když součástí areálu bude i bydlení, nelze to považovat za faktor směřující k sociální segregaci.

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

Změna územního plánu má limitovaný rozsah území, jímž se zabývá. Jde o výrazný počín v oblasti zemědělské výroby a jako takový je záměr podroben komplexnímu posouzení z mnoha hledisek

(investorský záměr, architektonická studie, posouzení vlivů na životní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území, projednání změny ÚP se všemi relevantními dotčenými orgány, projednání změny s veřejností), tím se reaguje na požadavek této priority.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Tato prioritní cíl spíše na nadřazené koncepční dokumenty pokrývající větší území, než jakým je území jedné obce. Změna územního plánu řeší jen část problematiky zahrnuté v celku územního plánu a nemá tyto přesahy do vyšších a komplexnějších náhledů či dokumentů.

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

Problematika pracovních příležitostí je vlastně návrhem farmy touto změnou územního plánu také řešena, i když podkladová architektonická studie nespécifikuje počty pracovních míst, která farma nabídne. Obec sice neleží v hospodářsky problémovém regionu, nicméně je pravda, že většina obyvatel je závislých na vyjíždě za prací a že i územně analytické podklady v souvislosti s poklesem nabídky pracovních míst ukládají ke zvážení vymezit plochu pro výrobu (zejm. lehký průmysl) někde v jižní části území ORP, u obcí Černiv, Slatina či Sedlec.

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

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj sídelní struktury a vztahy mezi městskými a venkovskými oblastmi.

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

Změna ÚP neřeší plochy brownfields. Nový, poměrně rozsáhlý provoz farmy není umístitelný v zastavěném území a ani bezprostřední blízkost zastavěného území s plochami bydlení, ucelenou urbanistickou formou atd. není pro lokaci takového provozu vhodná. A tak jeho návrh nutně vede k využití nezastavěného území. Všechna zde jmenovaná související témata (zeleň, vazby na technickou a dopravní infrastrukturu apod.) řeší už podkladová studie a budou podrobněji rozpracovány v projektové dokumentaci. Vymezení výrobního areálu není projevem suburbanizace.

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

krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Předmětem změny územního plánu je umístění rozvojového záměru areálu farmy v pokud možno bezkonfliktní lokalitě, s co nejmenším vlivem na krajinu. Nicméně právě vliv na životní prostředí a na celý udržitelný rozvoj území je předmětem samostatného posouzení vlivů, jehož výsledky mohou poté ovlivnit obsah této změny územního plánu (například úpravou některých regulativů apod.).

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezení ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Změnou ÚP se podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny významně neovlivňují.

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

Problematika formulovaná v této prioritě se Sedlce netýká, resp. se změnou územního plánu nemění podmínky pro určité druhy nenáročnou rekreace (cykloturistika, pěší turistika), které jsou na území obce realizovatelné. Prostupnost krajiny se také návrhem nemění.

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

Problematikou cestovního ruchu se tato změna územního plánu primárně nezaobírá. Pokladová studie ale předpokládá, že součástí areálu bude i multifunkční společenský dům spojený s funkcí penzionu. Nakonec tedy je změna i příspěvkem k rozvoji cestovního ruchu.

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

Dostupnost území je vcelku dobrá, nadřazená dopravní síť je ve velmi příhodné vzdálenosti. Problematikou dopravní sítě se změna nezabývá, nové dopravní trasy nenavrhuje.

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

Viz předchozí priorita, tyto dopravní vztahy nejsou předmětem řešení změny ÚP.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Změna ÚP nenavrhuje nové plochy, které by nadměrně zhoršovaly imisní poměry v území – nicméně navrhovaná plocha pro zemědělskou výrobu se posuzuje z hlediska vlivů na životní prostředí v samostatném materiálu.

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

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

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Změna ÚP neřeší primárně problematiku rizik přírodních katastrof. Vymezuje se jedna větší plocha pro zemědělskou produkci. Tento areál má zpracováváno architektonickou studii a z ní vyplývá, že cca 60 % plochy má povrch umožňující vsakování (zeleň). Další práce s vodou (například jímání srážkových vod, retenční nádrže, řešení zpevněných ploch a jejich odvodnění apod.) bude předmětem projektové dokumentace.

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

Navrhovaný zemědělský areál neleží v blízkosti vodního toku.

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

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Veřejnou infrastrukturou se v koncepční rovině zabývá územní plán. Touto změnou územního plánu se do problematiky veřejné infrastruktury nezasahuje. Změnou vymezovaný zemědělský areál bude ovšem napojen na stávající dopravní i technickou infrastrukturu. Tato priorita územního plánování však cílí na dopravní vztahy v rámci širšího území, nikoli tak na problematiku jednotlivých obcí.

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

Tento komplexní pohled na další rozvoj území v dlouhodobém horizontu je aplikován v územním plánu a změnou ÚP se přiměřeně upravuje: kvalitu života v obci zejména může vylepšit nárůst pracovních příležitostí v místě. Do veřejné infrastruktury, tedy ani veřejných prostranství, se změnou ÚP explicitně nezasahuje. Určitou součástí veřejné infrastruktury (občanského vybavení) může být společenský dům, který by měl být součástí areálu.

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

Změnou ÚP se nezasahuje do návaznosti různých druhů doprav.

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

Změna řeší vymezení zemědělského areálu na základě architektonické studie, která zatím dodávku vod (napojení na místní vodovodní systém) i zpracování odpadních vod (jímky a jejich vyvážení) řeší spíše koncepčně, detailnější řešení bude obsaženo až v projektové dokumentaci.

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

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna ÚP nezabývá, i když součástí navrhovaného areálu částečně budou (mobilní bioplynová stanice, fotovoltaické panely).

Aktualizací č. 4 byla v kapitole 4 „Specifické oblasti“ vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Lovosice.

Úkoly pro územní plánování:

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

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

Územní plán stabilizuje všechnu lesní a mimolesní zeleň v krajině a doplňuje ji návrhem systému ekologické stability, včetně interakčních prvků. Touto změnou územního plánu se vymezuje jen jeden areál zemědělské produkce, ale v jeho rámci je řešen vodní režim, je navržena vodní retenční plocha, podstatná část areálu umožňuje vsakování srážek atd. Podrobnější řešení pak přinese až projektová dokumentace.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Tato problematika patrně není pro Sedlec aktuální, změnou ÚP se neřeší.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno, změnou územního plánu se nemění.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a).

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Tento úkol není řešen změnou územního plánu.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny není podkladem pro tento územní plán.

Z dalších ustanovení politiky územního rozvoje vyplývá trasování koridoru E10 (uveden v kapitole č. 6 „Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů“ pod č. 149), propojujícího elektrické stanice Chotějovice a Výškov. Podrobněji je koridor vymezen v zásadách územního rozvoje – viz dále. Koridor byl předmětem řešení změny č. 1 územního plánu a je tedy součástí územního plánu.

Změna č. 2 územního plánu Sedlce je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění jejích aktualizací č. 1–7.

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje

Zásady územního rozvoje Ústeckého kraje (ZÚR ÚK) jsou pro obec Sedlec nadřazenou územně plánovací dokumentací. Nabyly účinnosti 20. 10. 2011, prošly aktualizacemi č. 1 (2017), č. 2 (2020), č. 3 (2019), č. 4 (2023) a č. 7 (2024).

1/ ZÚR ÚK stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR tyto *priority územního plánování Ústeckého kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

Základní priority

(1) Vytvářet nástroje územního plánování na území kraje předpoklady pro vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje: požadovaný směr hospodářského rozvoje, úroveň životního prostředí srovnatelná s jinými částmi ČR a standardy EU a zlepšení parametrů sociální soudržnosti obyvatel kraje.

Tato zcela základní priorita klade důraz na vyvážený vztah mezi třemi pilíři udržitelného rozvoje území. V poslední aktualizaci ÚAP je Sedlec hodnocen pozitivně pouze v pilíři sociálním. To znamená negativně i v pilíři hospodářském, k jehož rozvoji může podstatně přispět záměr, který je předmětem této změny územního plánu – tedy záměr zbudování smíšené živočišné farmy. Dílčím způsobem pak přispěje i k pilíři sociálnímu prostřednictvím doprovodných funkcí v areálu umístěných (bydlení, společenský dům, penzion).

(2) Stanovovat a dodržovat limity rozvoje pro všechny činnosti, které by mohly přesahovat meze únosnosti území (tj. podmínky udržitelného rozvoje), způsobovat jeho poškození a nebo bránit rozvoji jiných žádoucích forem využití území.

Změna územního plánu navrhuje činnost, jejíž meze únosnosti jsou posuzovány, vyhodnocován jejich vliv na životní prostředí, resp. na udržitelný rozvoj vůbec. Záměr pochopitelně může mít i pozitivní dopady na rozvoj území obce. V dikci závěrů tohoto vyhodnocení, bude příp. upraven i návrh změny územního plánu. Na druhou stranu je ovšem třeba uvést, že v okolních obcích jsou obdobné areály situovány a mnohá produkce z polí tedy využívána v místě. Deficit Sedlce v primárním sektoru se tímto vlastně napravuje.

Životní prostředí

(3) Dosáhnout zásadního ozdravení a markantně viditelného zlepšení životního prostředí, a to jak ve volné krajině, tak uvnitř sídel; jako nutné podmínky pro dosažení všech ostatních cílů zajištění udržitelného rozvoje území (zejména transformace ekonomické struktury, stabilita osídlení, rehabilitace tradičního lázeňství, rozvoj cestovního ruchu a další).

Předmětem změny územního plánu nejsou záměry, které by markantně vylepšovaly životní prostředí. Předmětem je spíše příspěvek hospodářskému pilíři udržitelného rozvoje.

(4) Pokračovat v trendu nápravy v minulosti poškozených a narušených složek životního prostředí (voda, půda, ovzduší, ekosystémy) a odstraňování starých ekologických zátěží Ústeckého kraje zejména v Severočeské hnědouhelné pánvi, v Krušných horách a v narušených partiích ostatních částí Ústeckého kraje. Zlepšení stavu složek životního prostředí v uvedených částech území považovat za prvořadý veřejný zájem.

Sedlec nenáleží do oblasti takto charakterizované poškozením složek životního prostředí.

(5) Nástroji územního plánování chránit nezastupitelné přírodní hodnoty zvláště chráněných území (NP, CHKO, MZCHÚ), soustavy chráněných území NATURA 2000 (EVL a PO), obecně chráněných území (PPK, VKP, ÚSES) a území významná z hlediska migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy.

Na území Sedlce neleží žádné takové chráněné území. Také dotčený orgán nepožaduje posoudit předmětný záměr z hlediska vlivů na takové území. Obecně chráněná území se na území obce vyskytují, ale záměrem dotčena nejsou.

(6) Revitalizovat úseky vodních toků, které byly v minulosti v souvislosti s těžbou uhlí, rozvojem výroby, nebo urbanizačním procesem necitlivě upravené, přeložené nebo zatrubněné. Dosáhnout výrazného zlepšení kvality vody v tocích nepříznivě ovlivněných těžebními činnostmi a zejména chemickou a ostatní průmyslovou výrobou.

Priorita se Sedlce netýká.

(7) Územně plánovací nástroji přispět k řešení problémů v oblastech s překročenými imisními limity znečišťujících látek (zejm. vlivem těžby surovin, energetické a průmyslové výroby) a v území zasažených zejména hlukem zejména z dopravy (dálniční a silniční, částečně i železniční doprava).

Priorita se Sedlce netýká.

(7a) Předcházet střetům vzájemně neslučitelných činností v území návrhem vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména chránit obytná a rekreační území a zvláště chráněná území před negativními vlivy z koncentrovaných výrobních činností a dopravy.

Vliv nově navrhované výrobní činnosti, tedy živočišné farmy, je vyhodnocován v separátní dokumentaci SEA. Areál je ovšem vymezen v takové poloze, aby neměl negativní dopad na samotné sídlo a na jeho obytné části.

(7b) V oblasti odpadového hospodářství upřednostňovat třídění a separaci odpadů před skládkováním, zároveň optimalizovat nakládání s biologicky rozložitelnými odpady s důrazem na kvalitu jejich odděleného sběru.

Jde o problematiku, kterou každá obec řeší svou vyhláškou, smlouvami s příslušnými firmami atd. Samotný areál vymezený touto změnou ÚP bude mít propracovaný systém nakládání s odpady, který rozpracuje projektová dokumentace.

Hospodářský rozvoj

(8) Vytvářet územně plánovací podmínky pro transformaci ekonomické struktury, zejména v hospodářsky problémových regionech, charakterizované větší odvětvovou rozmanitostí a zvýšeným podílem progresivních výrob a služeb odpovídající současným ekonomickým a technologickým trendům.

Transformace ekonomické struktury se změnou územního plánu neřeší. Změnou územního plánu se ale k rozvoji hospodářského sektoru výrazně přispívá, třebaže jde spíše o klasický zemědělský provoz.

(9) Nepřipustit na území kraje extenzivní jednostranný rozvoj palivoenergetického komplexu a těžkého průmyslu, respektovat územně ekologické limity těžby hnědého uhlí (ÚEL) stanovené usnesením vlády ČR č. 331/1991 a č. 444/1991, včetně usnesení vlády ČR č. 827/2015.

Rozvoj palivoenergetického komplexu na území kraje se Sedlce netýká.

(10) Těžbu nerostných surovin v Ústeckém kraji, na jehož území se vyskytují z celostátního hlediska významné palivoenergetické a další surovinové zdroje, podřídit dosahování přijatelné meze únosnosti zatížení krajiny, snižovat celkovou zátěž území a nepřipustit zahájení otvírky více ložisek současně v území s jejich koncentrovaným výskytem. Vymezení skladebných částí ÚSES v ZÚR Ústeckého kraje a v navazujících územně plánovacích dokumentacích obcí a jejich částí není taxativním důvodem pro případné neuskutečnění těžby v ložisku nerostných surovin. Při těžbě musí být v maximálně možné míře respektována funkce ÚSES ve stanoveném rozsahu. V případě omezení

funkce ÚSES v důsledku těžby budou v dokumentacích Povolení k hornické činnosti a Plán dobývání navržena re-kultivační opatření dle pokynů příslušného orgánu ochrany přírody.

Těžba nerostných surovin na území obce neprobíhá ani se nenavrhuje.

(11) Podporovat revitalizaci velkého množství nedostatečně využitých nebo zanedbaných areálů a ploch průmyslového, zemědělského, vojenského či jiného původu (typu brownfield), s cílem dodržet funkční a urbanistickou celistvost sídel a šetřit nezastavěné území, kvalitní zemědělskou půdu.

Touto změnou územního plánu se neřeší revitalizace brownfieldů.

(12) Využít pro rozvojové záměry územní rezervy ve stávajících průmyslových zónách a kriticky posuzovat a usměrňovat další rozvojové záměry ekonomických aktivit na volných plochách mimo již zastavěná území.

Touto změnou územního plánu se neřeší rozvoj průmyslových zón, ostatně žádná stávající plocha výroby se v Sedlci nevyskytuje.

(13) V souladu s platnými legislativními postupy usilovat o redukci rozsáhlých omezení územního rozvoje kraje vyplývajících z vyhlášených dobývacích prostorů (DP) a chráněných ložiskových území (CHLÚ).

Problematika se obce netýká.

(14) Zaměřit pozornost na podmínky využívání zemědělských území při zachování ekologických funkcí krajiny, minimalizovat zábory zejména nejkvalitnějších zemědělských půd, podporovat ozdravná opatření – ochrana proti erozním účinkům vody, větru, přípravu a realizaci ÚSES, zamezit zbytečné fragmentaci zemědělských území, obnovit péči o dlouhodobě nevyužívaná území, vymezovat území vhodná pro pěstování biomasy a rychle rostoucích dřevin pro energetické účely aj.

Změna ÚP se zaměřuje výhradně na tuto problematiku, na hospodaření v zemědělsky výnosné krajině. Doplnuje do systému primárního sektoru provoz, který zde chyběl a který bude v synergickém vztahu s okolními polnostmi. Vymezuje se totiž plocha živočišné farmy; využívá se pro ni půda méně kvalitní (vliv na ZPF je vyhodnocen v samostatné kapitole), alespoň mírně se tím narušuje velký nečleněný blok zemědělské půdy, aniž by docházelo ke zbytečné fragmentaci, k narušení skladebných částí ÚSES.

Rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti

(15) Ve vymezených rozvojových oblastech využívat předpoklady pro progresivní vývoj území, zajišťovat územně plánovací přípravu pro odpovídající technickou, dopravní infrastrukturu (s důrazem na rozšiřování sítě hromadné dopravy a integrovaných systémů veřejné dopravy) a občanskou vybavenost. Územní rozvoj hospodářských a sociálních funkcí provázet s ochranou krajinných, přírodních a kulturních hodnot. Využívat rozvojových vlastností těchto území ve prospěch okolních navazujících území.

Sedlec není součástí žádné v ZÚR vymezené rozvojové oblasti.

(16) Ve vymezených rozvojových osách kraje využívat předpokladů pro územní rozvoj těchto koridorů, založených zejména na jejich výhodné dopravní dostupnosti. Rozvojových vlastností těchto území využít pro šíření progresivního vývoje na území celého kraje. Současně koncentrací aktivit do těchto koridorů šetřit nezastavěné území ve volné krajině.

Sedlec není součástí žádné v ZÚR vymezené rozvojové osy.

(17) Ve stanovených specifických oblastech kraje podporovat řešení jejich územních problémů, prosazovat formy územního, hospodářského a sociálního rozvoje vyhovující potřebám těchto území, zvláštní pozornost při tom věnovat ochraně a revitalizaci přírodních, krajinářských a kulturních hodnot.

Sedlec není součástí žádné v ZÚR vymezené specifické oblasti.

(18) Trvale vyhodnocovat míru rovnováhy socioekonomického a demografického vývoje v dílčích územích kraje, předcházet prohlubování nežádoucích regionálních rozdílů a eventuelnímu vzniku dalších problémových částí kraje, vyhledávat a uplatňovat územně plánovací nástroje na podporu rozvoje těchto území, předcházet vzniku prostorově sociální segregace s negativními vlivy na sociální soudržnost.

Rozbor udržitelného rozvoje obcí v ORP je nástrojem tohoto vyhodnocování. Záměr nebude mít zde naznačené negativní dopady, naopak rozvíjí – v souladu s doporučeními rozboru – hospodářský pilíř, v ÚAP hodnocený negativně.

Dopravní a technická infrastruktura

(19) Zajistit na úseku dopravní infrastruktury podmínky pro zlepšení vnitřní provázanosti a funkčnosti soustavy osídlení Ústeckého kraje (zejména dostavbou dálnic D6 a D7, úseků silnice I/13, přestavbou silnice I/27, modernizací a optimalizací hlavních železničních tratí, vymezením koridoru Labské vodní cesty mezinárodního významu aj.).

Územím Sedlce neprochází žádná ze jmenovaných dopravních tras. Jsou zde jen silnice III. třídy.

(19a) Vytvářet územní podmínky pro zmírnění negativních účinků tranzitní silniční a železniční dopravy na obyvatelstvo kraje vymezením vhodného plošného a prostorového uspořádání území, zejména návrhem ploch pro bydlení v dostatečném odstupu od dopravně zatížených silnic a železnic, návrhem obchvatů a přeložek mimo intenzivně obydlená území anebo návrhem dalších vhodných stavebně technických, provozních či organizačních opatření. Obchvaty a přeložky budou zároveň řešeny takovým způsobem, aby byl účinným způsobem minimalizován vliv na přírodní prostředí a krajinu, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Územím obce neprocházejí trasy tranzitní dopravy.

(20) Zlepšovat dostupnost krajského města Ústí nad Labem ze všech částí kraje při zdůraznění významu veřejné dopravy.

Dostupnost krajského města není předmětem řešení změny ÚP.

(21) Zajistit modernizaci a dostavbu dopravní infrastruktury pro kvalitní napojení okrajových částí kraje (zejména oblasti Krušných hor, Šluknovska a podhůří Doupovských hor).

Priorita se Sedlce netýká.

(22) Zkvalitnit vazby Ústeckého kraje k okolním krajům na úseku dopravy a technické infrastruktury (zejména ve vztazích oblastí Děčínsko – Liberecko, Šluknovsko – Liberecko, Chomutovsko – Karlovarsko, Podbořansko – severní Plzeňsko).

Sedlec neleží ve jmenovaných oblastech vyžadujících zlepšení vazeb k okolním krajům.

(23) Zlepšit přeshraniční vazby Ústeckého kraje se SRN na úseku dopravy, technické infrastruktury (v příhraničních oblastech Krušných hor, Labských pískovců, Šluknovského výběžku a v aglomeračních vztazích Teplice, Ústí nad Labem – Dresden a Chomutov, Most – Chemnitz, Zwickau).

Sedlec neleží v příhraniční oblasti, priorita se ho netýká.

(24) Podporovat záměr na vybudování zařízení typu – Veřejný terminál a přístav s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí, který zahrnuje rozvoj dopravního terminálu a veřejného přístavu s propojením dálniční, silniční, železniční a vodní dopravy. Vybudování veřejného terminálu a přístavu s vazbou na logistické centrum (VTP) na území měst Děčín, Lovosice, Ústí nad Labem a přilehlých obcí je nezbytné podmínit minimalizováním vlivů na soustavu lokalit Natura 2000, přírodní složky prostředí vázané na tok a údolní nivu Labe a krajinný ráz údolí Labe.

Priorita se Sedlce netýká.

(25) Respektovat rozvojové záměry na modernizaci a dostavbu tepelných elektráren na území kraje, bez překročení jejich souhrnné stávající výkonové kapacity.

Priorita se Sedlce netýká.

(26) Podpořit kombinovanou výrobu elektřiny a tepla ve stávajících a nových zdrojích, stabilizovat provozované systémy centrálního zásobování teplem a podpořit jejich účelné rozšiřování.

Priorita se Sedlce netýká.

(27) Zajistit cestou modernizace a v nezbytném rozsahu i dostavbou přenosové energetické soustavy a produktivitu a spolehlivost a dostatečnou kapacitnost energetických dodávek v rámci kraje, zprostředkovaně i v rámci ČR.

Významný prvek přenosové soustavy (E10b), který je zapracován už do politiky územního rozvoje, přechází přes území obce a je zapracován i do územního plánu (řešen ve změně č. 1 územního plánu).

(28) Vytvořit územně plánovací předpoklady pro zajištění bezpečné a dostatečné dodávky elektrického výkonu do prostoru Šluknovského výběžku.

Priorita se Sedlce netýká.

(29) Podpořit racionální a udržitelný rozvoj obnovitelných energetických zdrojů, územně regulovat záměry na výstavbu velkých větrných elektráren s ohledem na eliminaci rizik poškození krajinného rázu a ohrožení rozvoje jiných žádoucích forem využití území (zejména oblast Krušných hor).

Vymezením ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se primárně změna nezabývá, i když některá z těchto zařízení (mobilní bioplynová stanice, fotovoltaické panely na střešní konstrukci) mohou být součástí vymezovaného zemědělského areálu.

(30) V dílích zejména některých venkovských částech kraje bez dostatečných místních zdrojů vody (Lounsko, Šluknovsko, horské části kraje), řešit problémy zásobování vodou napojením na vodárenskou soustavu zásobování pitnou vodou.

Problematika není předmětem řešení této změny ÚP, Sedlce se netýká.

(31) Územně plánovací nástroji vytvářet předpoklady pro modernizaci stávajících systémů odvádění a čištění odpadních vod a pro dořešení této problematiky v menších sídlech (do 2000 EO) ve venkovském prostoru.

Problematika čištění odpadních vod je v obci aktuální (chystaná výstavba ČOV a kanalizace). Není nutné do ní zasahovat ve změně územního plánu.

(32) Vytvářet podmínky pro dostupnost služeb spojů a telekomunikací podle potřeb jednotlivých částí kraje.

Problematiku spojů a telekomunikací změna územního plánu neřeší.

(33) Ve všech výše uvedených bodech (19 až 32) musí být územně technické řešení návrhů na rozvoj dopravní a technické infrastruktury provázáno s citlivostí řešení vůči přírodě, snahou zachovávat přírodní biodiverzitu a s ochranou hodnotné zemědělské půdy. Řešením jednotlivých záměrů a jejich územní koordinací je třeba zamezovat zbytečné fragmentaci krajiny. V případě existence variant nebo alternativ řešení a změn pokládat za kritéria vhodného výběru: dopravní a technickou účinnost záměrů, míru citlivosti řešení vůči ochraně životního prostředí, přírodních, kulturních a civilizačních územních hodnot a respektování cílových charakteristik vymezených krajinných celků.

Realizace systému nakládání s odpadními vodami bude mít pozitivní vliv na životní prostředí. Změna ÚP ale problém neřeší.

Sídelní soustava a rekreace

(34) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní soustavy, pro kraj typické kooperativní vztahy mezi jednotlivými sídly a racionální střediskové uspořádání sídelní soustavy, současně respektovat a kultivovat specifickou tvářnost

každého sídla včetně zřetele k zachování prostorové oddělenosti sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi urbánními a venkovskými oblastmi.

Změna ÚP řeší jen dílčí problematiku bez dopadu na rozvoj sídelní soustavy, vazbu mezi sídly atd.

(34a) Vytvářet územní podmínky pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území.

Na území Sedlce nejsou tak rozsáhlé a funkčně a časově provázané záměry, aby pro ně bylo třeba určovat etapizaci. Ta není použita ani v územním plánu, ani v této jeho změně.

(35) V příhraničních prostorech ČR/SRN podporovat vzájemně výhodnou kooperaci a provázanost sídelních soustav a rekreačních areálů.

Priorita se Sedlce netýká, neleží v příhraničním prostoru.

(36) Podporovat rychlý a efektivní postup rekultivace a revitalizace území s ukončenou těžbou hnědého uhlí, se zaměřením na vznik plnohodnotné polyfunkční příměstské krajiny se zdůrazněním složky rekreace, odpovídající specifickým vlastnostem a předpokladům konkrétních území.

Priorita se Sedlce netýká.

(37) Podporovat významné projekty cestovního ruchu, rekreace a lázeňství v souladu s možnostmi a limity konkrétních území, podporovat rozvoj těchto zařízení v málo využívaných vhodných lokalitách.

Změna ÚP se nezabývá rozvojem cestovního ruchu, resp. významných projektů v této oblasti. Přesto určitým příspěvkem pro rozvoj cestovního ruchu může být – záměr předpokládá, že součástí řešené plochy bude i penzion, spojený se společenským domem.

(38) Podporovat vybudování propojené a hierarchizované sítě cyklostezek a turistických cest s vhodným doplněním doprovodné zeleně na území kraje s návazností na vznikající republikovou a evropskou síť těchto zařízení.

Změna územního plánu síť turistických a cyklistických tras neřeší.

(38a) Chránit území Krušných hor jako území s významným potenciálem pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu a minimalizovat rozsah činností, které by mohly jeho rekreační charakter narušit.

Priorita se Sedlce netýká.

Sociální soudržnost obyvatel

(39) Územně plánovacími nástroji podpořit rozvoj a kultivaci lidských zdrojů, rozvoj vzdělanosti obyvatel kraje, posilovat předpoklady k udržení a získávání kvalifikovaných pracovních sil s orientací na perspektivní obory ekonomiky.

Problematikou rozvoje a kultivace lidských zdrojů se změna ÚP nezabývá.

(40) Přispět vytvářením územně plánovacích předpokladů k řešení problematiky zhoršených sociálních podmínek kraje, zhoršených parametrů zdravotního stavu obyvatel, vysoké míry nezaměstnanosti, problematiky skupin obyvatel sociálně slabých, ohrožených společenským vyloučením.

Sedlec nepatří k obcím, v nichž by jmenované problémy byly aktuální. Změna ÚP se problematikou nezabývá.

(41) Podporovat péči o typické či výjimečné přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí charakteristické znaky území, přispívají k jeho snadné identifikaci a posilují sociální soudržnost obyvatel kraje a prestiž kraje.

Výjimečnou hodnotou Sedlce je jeho sousedství s Klapým, resp. vizuální kontakt s hradem Hazmbukem, na území Klapého ležícím. Vizuální vazby hradu a navrhovaného zemědělského areálu proto také byly ověřovány zákresem do fotografií z různých pohledů a vzdáleností (viz studie areálu), aby se došlo k závěru, že dopad farmy není příliš výrazný.

(42) Věnovat pozornost důsledkům změn věkové struktury obyvatel kraje, které se promítnou do měnících se nároků na technickou a dopravní infrastrukturu, občanskou vybavenost nadmístního významu.

Změna územního plánu tuto problematiku neřeší.

(43) Při stanovování územních rozvojových koncepcí dbát na dostatečnou míru spolupráce s obyvateli a dalšími uživateli území, touto cestou dosahovat vyšší míry vyváženosti řešení mezi hospodářským rozvojem, ochranou přírody a hledisky ovlivňujícími sociální soudržnost obyvatel.

Pořízení územního plánu a jeho změny má standardizované postupy podle stavebního zákona, jejichž součástí je pochopitelně také účast veřejnosti. Širší debaty o územních rozvojových koncepcích v obci jsou nad rámec pořízení změny územního plánu.

Ochrana území před potenciálními riziky a přírodními katastrofami

(44) Respektovat na území kraje zájmy obrany státu a civilní ochrany obyvatelstva a majetku.

Žádné požadavky v této oblasti nebyly formulovány, nejsou předmětem změny č. 2 územního plánu.

(45) Územně plánovacími nástroji realizovat opatření pro minimalizaci rozsahu možných materiálních škod a ohrožení obyvatel z působení přírodních sil (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) v území a havarijních situacích vyplývajících z provozu dopravní a technické infrastruktury a průmyslové výroby.

Na území obce se takové havarijní situace nepředpokládají. Územní plán nicméně i tuto problematiku v koncepční rovině řeší. Změnou ÚP se do této koncepce nezasahuje.

(45a) Vytvářet územní podmínky pro využívání, zadržování a vsakování dešťových vod jako zdroje vody přímo v místě jejich spadu i pro zajištění retence povrchových vod v území pro případná období sucha. Prioritně budou vytvářeny územní podmínky pro přírodní blízká opatření, a to zejména ve zvláště chráněných územích.

Bylo už komentováno výše – viz příslušná republiková priorita.

(46) Zajistit územní ochranu ploch a koridorů potřebných pro umístění protipovodňových opatření. Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve výjimečných případech a zvláště zdůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod. Při vymezování nových zastavitelných ploch a ploch potřebných k vymístění stávající zástavby mimo záplavové území využívat mapy povodňového nebezpečí a povodňového rizika a vycházet z podmínek stanovených pro jednotlivé úrovně ohrožení.

Problematikou protipovodňových opatření, záplavových území atd. se tato změna ÚP nezabývá.

Pokrytí území kraje územními plány

(47) Zajišťovat pokrytí území kraje platnou územně plánovací dokumentací obcí, zejména v rozvojových oblastech a osách a ve specifických oblastech, v souladu s územními limity a rozvojovými potřebami těchto území.

Úkol je plněn, obec má územní plán, pořídila se změny č. 1, nyní se zpracovává tato změna č. 2.

2/ ZÚR ÚK zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR a vymezují oblasti se zvýšenými požadavky na změny v území, které svým významem přesahují území více obcí (nadmístní rozvojové oblasti a nadmístní rozvojové osy).

Sedlec není součástí žádné zde vymezené rozvojové oblasti ani osy.

3/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení specifických oblastí vymezených v PÚR a vymezují další specifické oblasti nadmístního významu.

Sedlec není součástí žádné specifické oblasti.

4/ ZÚR ÚK dále zpřesňují vymezení ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezují plochy a koridory nadmístního významu, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv.

V kapitole 4.3.1 Elektroenergetika v čl. [155] se první aktualizací ZÚR ÚK zpřesňuje E10 – Koridory pro vedení 400 kV Výškov – Chotějovice a dále koridory pro dvojitá vedení 400kV v trasách Výškov – Babylon, Výškov – Čechy střed a Babylon – Bezděčín, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic, které jsou podchyceny v Aktualizaci č. 1 PÚR. 1.A ZÚR ÚK zpřesňuje dané koridory jako koridor E10a (1.A) a koridor E10b (1.A) pro VPS.

Území Sedlce se týká koridor E10b (1.A), který je určen pro dvojité vedení 400 kV, v úseku TR Výškov – hranice ÚK – (TR Babylon). Šířka koridoru E10b (1.A) je minimálně 150 m, maximálně 300 m. Koridor byl původně v krajské dokumentaci veden jen jako územní rezerva s označení ER6. V aktualizaci se stal koridorem pro umístění veřejně prospěšné stavby. Jeho zapracováním do územního plánu se zabývala změna č. 1 územního plánu (březen 2024).

V kapitole 4.7 Plochy a koridory územního systému ekologické stability se Sedlce týká vymezení regionálního biokoridoru RBK 618 Velká Kozí Horka – Hazmburk určeného k založení. Biokoridor je zapracován v územním plánu.

5 / ZÚR ÚK upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje.

Přírodní hodnoty jsou na území obce, jíž se netýká žádné zvláště chráněné ani chráněné území, ani lokality EVL, reprezentovány především zahrnutím Sedlce do oblasti s kvalitní zemědělskou půdou (Poohří). Na tuto hodnotu navazuje i návrh zemědělské farmy, která této příznivé hodnoty využívá. Hodnoty jsou územním plánem chráněny, zejm. v souladu s úkolem č. 9, 10 a 11.

Civilizační hodnoty z pohledu ZÚR zde reprezentuje jak samotné sídlo v hierarchii osídlení, tak významné prvky technické infrastruktury (vedení VVN). Hodnoty jsou chráněny zejm. s ohledem na úkol č. 20.

Kulturní hodnotou je hrad Hazmburk, který sice leží v katastru sousední obce Klapého, ale na území Sedlce zasahuje ochranné pásmo této památky. Řešená plocha leží v tomto pásmu – bližší souvislosti jsou uvedeny v kapitole č. 11. Plocha leží i ve vnějším ochranném pásmu libochovického zámku, což je

ahodnota spíše virtuální a vymezená schematicky okruhem pěti kilometrů od zámku, přičemž vizuální kontakt mezi Sedlcem a zámkem zcela chybí.

6 / V části *stanovení cílových kvalit krajiny* je Sedlec začleněn do krajinného celku *KC Severočeské nížiny a pánve (13)*, charakterizovaného jako krajina nížin, širokých niv velkých vodních toků (Labe, Ohře) a severočeských pánví, lokálně s kužely (kupami) třetihorních vulkanitů, převážně intenzivně zemědělsky využívaná, se strukturou menších a středních sídel, často vysokých urbanistických a architektonických hodnot.

Cílové kvality krajiny jsou: krajina lokálně s vysokými přírodními, krajinnými a estetickými hodnotami (nivy řek, vulkanity), krajina venkovská i městská, krajina s optimálními půdními a klimatickými podmínkami pro zemědělství a krajina obnovených tradičních a dále rozvíjených krajinných hodnot.

ZÚR ÚK stanovují tyto dílčí kroky naplňování cílových kvalit krajiny:

a) respektovat zemědělství jako určující krajinný znak krajinného celku, lokálně s typickým tradičním zaměřením (chmelařství, vinařství, ovocnářství, zelinářství),

Změnou ÚP se respektuje, resp. dále rozvíjí zemědělský charakter krajiny a území obce a usazuje se do ní farma zaměřená na živočišnou produkci.

b) napravovat narušení krajinných hodnot způsobené velkoplošným zemědělským hospodařením, prioritně realizovat nápravná opatření směřující k obnově ekologické rovnováhy (ÚSES),

Systém ekologické stability je navržen územním plánem, touto změnou se do něj nezasahuje.

c) napravovat či zmírňovat narušení krajiny lokálně postižené zejména velkoplošnou těžbou šterkopísků, vápenců či umístěním rozsáhlých rozvojových zón ve volné krajině, těžbu nerostných surovin koordinovat s rekultivací, tak aby se postupně snižovalo zatížení území těžebními aktivitami,

Na území obce neprobíhala povrchová těžba nerostných surovin. Změna ÚP se těžbou nezabývá.

d) stabilizovat venkovské osídlení významné pro naplňování cílových charakteristik krajiny,

Změna ÚP respektuje venkovské osídlení a návrhem farmy s pracovními příležitostmi jej i do určité míry stabilizuje a podporuje.

e) uvážlivě rozvíjet výrobní funkce tak, aby nedocházelo k negativním změnám přírodního a krajinného prostředí,

Změna ÚP navrhuje výrobní funkce (což je i v souladu se závěry rozboru udržitelného rozvoje). Dopad na přírodní a krajinné podmínky je hodnocen v samostatné dokumentaci SEA.

f) individuálně posuzovat navrhované změny využití území a zamezovat takovým změnám, které by krajinný ráz mohly poškodovat.

Záměr je individuálně posuzován prostřednictvím vyhodnocení jeho vlivů na přírodní prostředí, resp. udržitelný rozvoj území.

7 / V kapitole *vymezení VPS, VPO a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezených asanačních území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit* jsou pro Sedlec stanoveny úkoly: a) vymežit koridor technické infrastruktury vymezené v PÚR, a to koridor E10b (1.A), koridor pro dvojité vedení 400 kV, v němž bude umístěna veřejně prospěšná stavba; b) vymežit plochy a koridory veřejně prospěšných opatření pro skladebné části ÚSES, a to pro RBK 618 v úsecích určených

k založení biokoridoru. Obě položky jsou do územního plánu zapracovány územním plánem a změnou č. 1 vymezeny jako VPS a VPO.

8 / V kapitole *stanovení požadavků na koordinaci územně plánovací činnosti obcí* se jen rekapituluje v členění podle obcí, která ustanovení ZÚR ÚK se té které obce týkají. Ty, které se obce týkají, byly uvedeny výše.

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Sedlce je v souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

2. Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Cíle a úkoly územního plánování jsou definovány stavebním zákonem v § 18 a 19 v obecně platné rovině. Rozpracovány pak jsou jednak v PÚR, jednak v ZÚR Ústeckého kraje (viz příslušné texty výše).

Změna č. 2 územního plánu řeší jen dílčí problematiku, a tak se všechny cíle a úkoly neuplatní.

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán se komplexně zabývá celým územím obce, a tedy i všemi funkcemi, které se na něm nacházejí a nacházet potenciálně mohou (jsou navrhovány). Řeší tak vyváženost vztahu územních podmínek ve všech třech pilířích udržitelného rozvoje. Tato změna činí jen dílčí úpravy dokumentace a do koncepcí stanovených územním plánem zasahuje jen limitovaně.

Tento první cíl územního plánování formuluje de facto cíle dva. První se zabývá výstavbou a územní plánování je nástrojem vytvářejícím předpoklady pro výstavbu. V tomto ohledu změna územního plánu úkol naplňuje, neboť vymezuje novou zastavitelnou plochu, určenou pro výstavbu zemědělského areálu. Úkol druhý pak sleduje péči o vyváženost podmínek ve všech třech pilířích. V rozboru udržitelného rozvoje je pozitivně hodnocen pouze pilíř sociální. Pilíř hospodářský je klasifikován znaménkem minus. Právě návrh ploch pro zemědělský areál (živočišnou farmu) přispívá k vylepšení územních podmínek v této oblasti, v tomto pilíři, synergickým efektem je pak příspěvkem i k pilíři sociálnímu (stabilizace obyvatel, pracovní příležitosti, součástí areálu je ale také bydlení a občanské vybavení – penzion, společenský dům).

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účel-
ného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukro-
mých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Změna ÚP je projevem a součástí setrvalé územně plánovací činnosti zabývající se územím obce. Sou-
lad veřejných a soukromých zájmů a rozvojový potenciál obce sledují především orgány obce samé
a projevem jejich rozhodnutí je pak rozhodnutí o pořízení změny územního plánu, která má zajistit
průmět záměrů do území.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn
v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z to-
hoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Pořizování této změny č. 2 je právě projevem koordinační činnosti orgánů územního plánování, pro-
cesu, jehož součástí bude posouzení předmětného záměru z pohledu ochrany veřejných zájmů.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně ur-
banistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí
života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného
území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s oh-
ledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Ochrana těchto hodnot je promítnuta do územního plánu (především prostřednictvím vymezení ploch
s rozdílným způsobem využití a určením podmínek využití i prostorového uspořádání a také jako li-
mity ve využití území). Změna ÚP provádí dílčí úpravy s respektem k těmto podmínkám ochrany hod-
not území, nicméně je třeba připustit, že vymezení plochy farmy je určitě významným zásahem
v území, a proto také podléhá tzv. vyhodnocení vlivů.

(5). V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro
zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní
a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních ka-
tastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho
využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a infor-
mační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby,
zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném
území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevy-
lučuje.

Podmínky využití ploch v nezastavěném území jsou stanoveny územním plánem, změna ÚP je nemění.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní
jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán.

§ 19 stavebního zákona

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty
jsou podkladem pro zpracování ÚPD a byly využity i v této změně ÚP.

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce je stanovena územním plánem a změna územního plánu, zabývající se jen dílčí problematikou, do ní nezasahuje, respektuje ji, případně rozvádí, a to zejm. v oblasti hospodářského pilíře.

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,

Změna ÚP, byť v tomto konkrétním případě ve zkráceném postupu pořizování změny, prochází obdobnými etapami jako celý územní plán. Podléhá projednání, schvaluje ji zastupitelstvo obce atd., tedy jsou prováděny úkony, které prověřují změny v území ze všech možných aspektů. Navíc je řešen zájem, který podléhá posouzení vlivů na životní prostředí a tím se přesně naplňuje tento úkol územního plánování.

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

Změna č. 2 ÚP vymezuje areál farmy. Pro tento záměr nechal investor zpracovat architektonickou studii, která řeší uspořádání areálu včetně umístění staveb, jejich objemů a dalších prostorových parametrů v podrobnostech nad rámec územního plánu, který studii přebírá v určité generalizované formě promítnuté do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Změna č. 2 ÚP navazuje na stávající platný územní plán a zabývá se jen některými změnami v území. Umístění a uspořádání staveb územní plán neurčuje, pracuje s plochami. Určuje však regulativy, které vycházejí s podkladové architektonické studie.

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace není obsažena v územním plánu ani není předmětem řešení této změny.

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Úkol je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umístovány ve všech plochách. Změna územního plánu neobsahuje žádné záměry, které by toto nebezpečí zvyšovaly.

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn není předmětem změny územního plánu, i když návrh farmy, která využívá příznivých podmínek pro rozvoj zemědělství v této oblasti úrodného Pooohří, může být příspěvkem k určité hospodářské stabilizaci, soběstačnosti, využívání místních zdrojů apod.

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

Změna ÚP obnovu a rozvoj sídelní struktury neřeší, bydlením a rozvojem cestovního ruchu se zabývá jen okrajově – obě tyto funkce jsou součástí areálu farmy jako funkce doprovodné, doplňkové.

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu.

Touto změnou územního plánu se naplňuje tento úkol územního plánování. Vymezuje se plocha pro zemědělskou výrobu. Plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla se nevymezují samostatně. Předpokládá se ale, že součástí areálu bude i malá bioplynová stanice pro výrobu energie využitelné v areálu samém.

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Změna č. 2 územního plánu řeší jen jednu rozvojovou plochu související se soukromým podnikatelským záměrem. Dá se tedy předpokládat, že záměr nebude vyvolávat výrazné požadavky na veřejný rozpočet. Ale to je rozhodnutí a úvaha obce a jejích představitelů a územní plán „jen“ vytváří územní podmínky, aby jejich rozhodnutí, dojde-li k němu, bylo realizovatelné.

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není předmětem řešení změny č. 2 územního plánu.

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Změna č. 2 ÚP se problematikou nezabývá.

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Pro změnu č. 2 územního plánu byla stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. Projednání tohoto dokumentu a stanoviska dotčených orgánů mohou navrhnout kompenzační opatření.

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Změna územního plánu nenavrhuje a nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (i následných při aplikaci ÚPD v praxi), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Bylo splněno i v tomto územním plánu, resp. jeho změně, a to navíc i tím, že změně předcházelo zpracování architektonické studie, která v podrobnosti přesahující možnosti územního plánu parametry tohoto úkolu splňuje.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, tedy v rámci celkového vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, bylo dotčeným orgánem požadováno a je pro tento záměr zpracováno.

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Změna č. 2 územního plánu nezasahuje do architektonických ani urbanistických hodnot sídla. Jejím předmětem je vymezení plochy pro zemědělský areál ve volné krajině, v dobrém odstupu od sídla, a její výstavba má spíše dopad na krajinný ráz, zejm. v souvislosti s blízkostí hradu Hazmburk. Minimalizovaný vliv farmy pak dokazují zákresy do fotografií, které provedla architektonická studie celého areálu, jež je i podkladem pro tuto změnu územního plánu. Nejde o nijak výjimečný provoz, ale o zcela běžnou farmu, která je situována i v sousedních obcích.

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše. Změna č. 2 ÚP se snaží jen v odůvodněných případech zasahovat do nezastavěného území a minimalizovat tyto zásahy jen na potřebnou míru. Pro farmu s živočišnou produkcí je optimální hledat lokaci mimo zastavěné území, mimo kontakt s plochami bydlení a historickou strukturou sídla.

Změna č. 2 územního plánu splňuje cíle a úkoly územního plánování podle požadavků stavebního zákona, je s nimi v souladu.

3. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Změna č. 2 územního plánu je pořizována v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, pořizování změny územního plánu, tak také její obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

4. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů bude zajištěn především prostřednictvím stanovisek dotčených orgánů při veřejném projednání (zkrácený postup pořizování změny územního plánu). Bude doplněno pořizovatelem zde, případně v kapitolách č. 16–18 tohoto odůvodnění.

NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

5. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Ústeckého kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství dne 14. října 2019 pod č. j. KUUK/141510/2019/ZPZ vydal následující stanoviska.

Stanovisko podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění: **záměr nebude mít samostatně či ve spojení s jinými významný vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti jednotlivých evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí v územní působnosti Krajského úřadu Ústeckého kraje.**

Stanovisko podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdější předpisů: změnu územního plánu Sedlec je **nutno posoudit** z hlediska vlivů na životní prostředí.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území se tedy na základě stanoviska **zpracovává**.

Proto bylo pro změnu č. územního plánu Sedlec vypracováno **Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**. Vyhodnocení vypracovala v červnu 2024 **Mgr. Alena Smrčková, Ph.D.**, držitelka osvědčení odborné způsobilosti ke zpracování dokumentací a posudků ve smyslu § 19 zákona č. 100/2001 Sb., v platném znění, osvědčení č. MZP/2021/710/5060.

Zpracované Vyhodnocení vlivů Z2 ÚP Sedlec na životní prostředí je provedeno dle přílohy stavebního zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a je součástí Vyhodnocení vlivů ÚP Změny č. 2 ÚP Sedlec na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (tj. v členění na kapitoly A až F).

Toto vyhodnocení je publikováno v samostatném svazku.

Vyhodnocení obsahuje v závěru klíčovou kapitolu č. 8 obsahující **popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí**. Kapitola je pak podkladem pro návrh požadavků na rozhodování ve vymezených plochách a koridorech z hlediska minimalizace negativních vlivů na životní prostředí, jak je zaznamenáno v kapitole č. 11.

Opatření jsou rozdělena dle jejich charakteru na:

opatření koncepční – požadavky na výběr koncepčních variant, úpravy, doplnění nebo vypuštění jednotlivých výroků;

opatření prostorová – požadavky na prostorové vymezení navrhovaných ploch a koridorů v rámci územního plánu s cílem minimalizace vlivů na potenciálně dotčené složky životního prostředí;

opatření projektová – požadavky na řešení identifikovaných problémů v dalších fázích projektové přípravy záměrů včetně „projektové“ EIA.

Koncepční a prostorová opatření nejsou navržena, není vyvolána potřeba úpravy výrokové části změny č. 2 územního plánu.

Navrhují se tato **projektová opatření**:

- V rámci projektové přípravy zajistit účinnou likvidaci odpadů a odpadních vod s cílem vyloučit znečištění povrchových a podzemních vod.
- V rámci projektové přípravy zajistit důsledné oddělení ploch s možnou kontaminací dešťových vod závadnými látkami ze statkových hnojiv, tyto plochy musí být projektovány jako nepropustné, zároveň je nutné projekčně připravit dostatečnou kapacitu skladů statkových hnojiv.
- Zajistit kvalitní architektonické řešení stavebních objektů, barevné ztvárnění řešit s cílem minimalizace jejich vizuálního projevu.
- Zajistit výsadbu izolační zeleně s cílem minimalizace vizuálního projevu areálu farmy v obraze krajiny. Pro izolační zeleň využít původní druhy.

Provedeným hodnocením byl identifikován zásadní rozpor s ochrannými podmínkami stanovenými v Rozhodnutí Okresního úřadu Litoměřice čj. RK 549/306/98 z 29.6.1998, kterým je vymezeno ochranné pásmo hradu Hazmburk. V ochranném pásmu kulturní památky hradu Hazmburk je zakázáno realizovat novostavby mimo zastavěné území obcí Klapý, Sedlec a Slatina.

Případné využití plochy je podmíněno úpravou vymezení ochranného pásma hradu Hazmburk, či udělení výjimky orgánu památkové péče z výše uvedeného rozhodnutí.

6. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona

Bude doplněno po projednání a vydání stanoviska.

7. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Bude doplněno po vydání stanoviska.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Obec Sedlec má platný územní plán, který zpracoval Ing. arch. Jiří Vít – atelier CONTEC. Územní plán byl zastupitelstvem obce vydán jako opatření obecné povahy, účinnosti nabyl dne 4. 11. 2011.

O pořízení *změny č. 2 územního plánu* rozhodlo zastupitelstvo obce. Zastupitelstvo rozhodlo o pořízení změny územního plánu zkráceným postupem a také rozhodlo o obsahu změny. Obsah změny, včetně vyhodnocení jeho splnění, je uveden v kapitole 11.

Tato změna č. 2 územního plánu se zaměřuje na jedinou problematiku: na úpravu funkčního využití na pozemcích určených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny.

Před změnou č. 2 se totiž pořídila změna č. 1 územního plánu, která kromě dvou požadavků na úpravu územního plánu také revidovala hranice zastavěného území, reflektovala novelu stavebního zákona a navazujících vyhlášek (zejm. s ohledem na obsah a strukturu územního plánu), aktualizaci nadřazené územně plánovací dokumentace a politiky územního rozvoje apod. Změna č. 1 nabyla účinnosti dne 7. 3. 2024.

Změna č. 2 se tak soustřeďuje pouze na řešení obsahu, o němž rozhodlo zastupitelstvo.

Podrobnější komentáře a odůvodnění změny jsou uvedeny v kapitole č. 11 Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem.

Zde následuje odůvodnění jednotlivých úprav provedených v textové části územního plánu:

1. V kapitole A2. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot se ve třetím odstavci přidává věta, která zmiňuje vymezovaný areál zemědělské výroby, který se mírně vymyká stávajícím deklaracím uvedeným v územním plánu, akcentujícím rozvoj obytné funkce. Součástí areálu jsou i další doprovodné funkce, které jsou vymezeny samostatnou plochou SV.
2. V kapitole 3.b Plochy s rozdílným způsobem využití se do výčtu ploch vkládají dvě nové položky, a to plochy smíšené obytné a plochy výroby zemědělské. Územní plán žádnou z těchto ploch zatím neobsahoval.
3. V kapitole 3.c Vymezení zastavitelných ploch se přidává nová plocha Z9. Jde o areál zemědělské výroby, který je doprovázen i bydlením a další vybaveností, proto plocha zahrnuje dvě plochy s rozdílným způsobem využití, také jsou vyjmenovány dva soubory dotčených pozemků a vyčísleny dvě rozlohy. Zařazením nové zastavitelné plochy se pochopitelně mění i celková rozloha zastavitelných ploch.
4. V kapitole 4.b Technická infrastruktura v oddílu 1. Vodní hospodářství se do odstavce Odvedení a čištění odpadních vod přidává poslední věta: „Zemědělský areál (smíšená farma pro chov skotu a prasat) bude odpadní vodu jímat a vyvážet.“ Jde o údaj z podkladové architektonické studie, která tento způsob likvidace odpadních vod uvádí – jde o odlišnost od celé obce, která se jinak bude napojovat na nově realizovanou čistírnu odpadních vod. Severní část zastavitelné plochy představovaná plochou smíšenou obytnou venkovskou SV by mohla být v dosahu chystané

kanalizační soustavy s novou čistírnou odpadních vod. To je tedy alternativou k jímání odpadních vod pro tuto část areálu.

5. V kapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se vkládá nová funkční plocha, a to plochy smíšené obytné venkovské SV. Součástí areálu farmy je totiž i plocha, na níž se předpokládá výstavba dvou rodinných domů a multifunkčního objektu penzionu a společenského domu. Jde tedy o kombinaci dvou hlavních využití – bydlení a občanské vybavenosti, pro což jsou přesně určeny plochy smíšené obytné. (Pozn.: Ve studii, jež je jako podklad pro změnu územního plánu vypracována, jsou čitelné hranice pozemků pro rodinné domy a pro penzion, resp. společenský dům, ale zkušenost napovídá, že přesnější projektová dokumentace se často odchýlí od územního plánu, pokud je členěn příliš podrobně, a tak je výhodnější pokrýt všechny požadavky jedinou plochou s rozdílným způsobem využití.) Pro plochu SV se v prostorových regulativech určuje také podlažnost – ta je založena na studii areálu, která zde předpokládá pouze jednopodlažní domy se sedlovou střechou (a tedy s případně využitelným podkrovím), a to nejen pro dva rodinné domy, ale i dům společenský.
6. V kapitole 6.a Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití se vkládá nová funkční plocha, která odpovídá funkcím i prostorovým parametrům, pro něž je zemědělský areál navrhován (více viz kapitola č. 11). Prostorové parametry vycházejí z podkladové studie.

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

Touto změnou územního plánu se na území obce vymezuje návrhová plocha pro zemědělskou živočišnou výrobu (smíšenou farmu pro chov skotu a prasat). Důvodem je především to, že zastavěné území je účelně využito a že stávající areál zemědělského podnikatele, umístěný v samém centru obce při návsi, nemá dostatečnou rozlohu (cca 3 000 m²) pro další rozvoj podnikání.



Stávající areál také z hygienických důvodů (kontakt s okolní obytnou zástavbou) neumožňuje plně rozvinout spektrum žádoucích podnikatelských aktivit, zejm. pokud jde o živočišnou výrobu. Proto se vymezuje nová zastavitelná plocha pro tuto činnost, a to tak, aby byla v určitém kontaktu se zástavbou obce, umístěná na závětrné straně, využívající stávající dopravní vazby, včetně možností napojení na některé druhy inženýrských sítí.

Farma je zasazena do úrodné krajiny Poohří a doplňuje typ zemědělské produkce, který v obci dosud není zastoupen (na rozdíl od sousedních obcí Klapý, Slatina, Lkáň ad.). Pro tento provoz s touto kapacitou nelze využít stávající areál. Investor vytypoval tuto lokalitu na méně kvalitních půdách a má-li být naplněn investorův záměr, je potřeba vymezit novou zastavitelnou plochu.

V souvislosti s tímto areálem se vymezuje i plocha pro bydlení majitele či pracovníků farmy a plocha pro společenský dům s penzionem.

10. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů v území

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Tyto záležitosti jsou územním plánem převzaty, upraveny a zpřesněny či respektovány a byly revidovány ve změně č. 1, jež nabyla účinnosti v březnu 2024.

Touto změnou územního plánu jsou provedeny úpravy územního plánu, které nemají vliv na využívání území z hlediska širších územních vztahů v území.

11. Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem

Zastupitelstvo obce rozhodlo z vlastního podnětu o pořízení změny č. 2 územního plánu. Rozhodlo tedy o obsahu změny a zkráceném postupu pořizování. Změna obsahuje jeden záměr na změny ve využití území.

Záměr výstavby smíšené farmy

Parcely: p. p. č. 311, 310/6, 310/1, 313/1, 300, a 297 (k. ú. Sedlec u Libochovic)

Využití dle ÚP: plochy zemědělské NZ

Navrhované využití: plochy výroby zemědělské VZ a plochy venkovského bydlení BV (v návrhu vymezeny jako plochy smíšené obytné SV)

Podrobný popis záměru: Investor Martin Jirásek nechal zpracovat studii smíšené farmy v katastru obce Sedlec (Ing. arch. Lukáš Kasper, 2019, aktualizace 2024). Studie specifikuje zadání studie takto: „*Předmětem návrhu je studie smíšené farmy pro chov skotu a prasat. Požadované kapacity výrobní zóny jsou: pro výkrm prasat maximálně 515 kusů, pro chov prasníc s produkcí selat maximálně 69 kusů prasníc, pro výkrm býků maximálně 80 kusů a pro krávy bez tržní produkce mléka maximálně 30 krav.*“

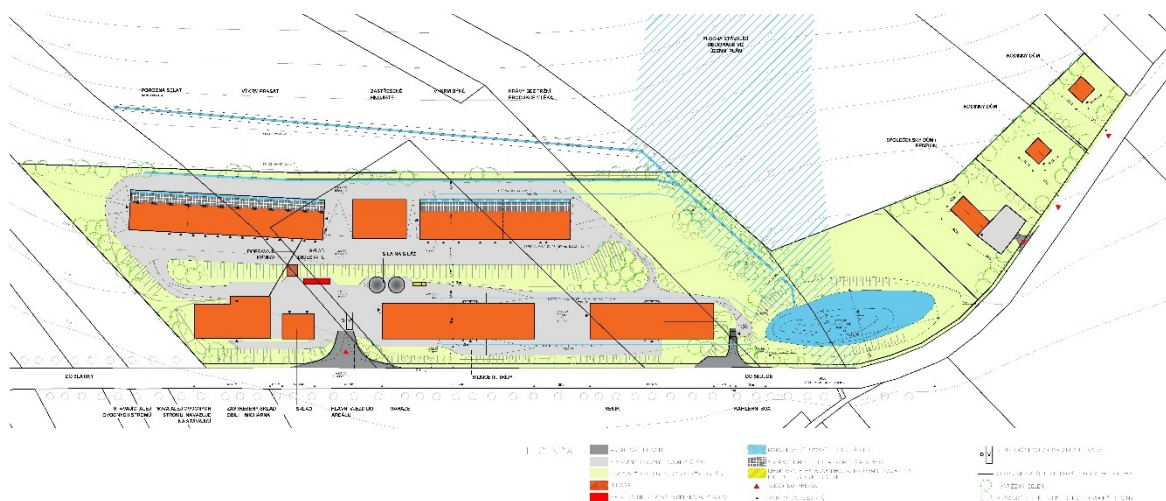
Celkově areál představuje plochu přesně 5 hektarů (= plocha vymezená oplocením). Pozn.: Areál je mírně odsazen (ve prospěch vzrostlé zeleně) od silnice III. třídy. Mimo oplocení jsou lokalizovány také vjezdy do areálu. I tyto plochy je třeba vnímat jako součást když ne areálu, pak rozvojových zastavitelných ploch. Nelze ponechávat neobhospodařovatelné enklávy zemědělské půdy Proto také vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (kapitola č. 14 odůvodnění) pracuje s mírně odlišnými čísly.

Areál se rozkládá při silnici III/2467, z níž jsou vjezdy do jednotlivých provozních celků. Studie popisuje dvě části areálu, ve skutečnosti je plocha členěna do částí tří. V jižní části areálu je situována samotná

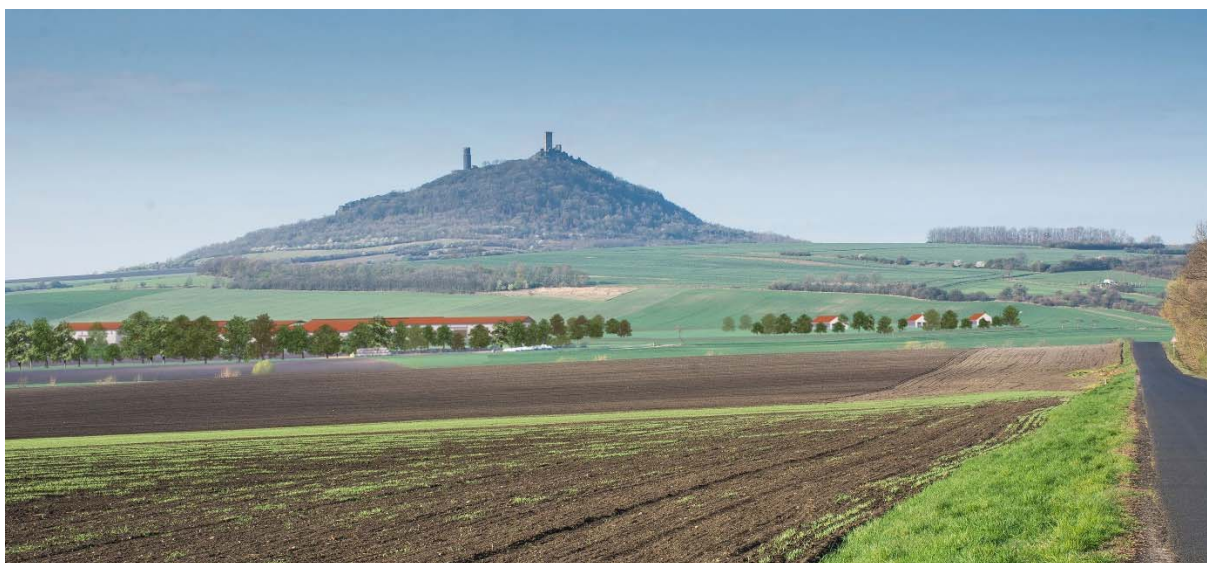
hospodářská část farmy. Severněji situovaná retenční nádrž obklopená dobře dimenzovanými plochami zeleně vytváří mezičlánek oddělující část produkční od části třetí. Tou je plocha smíšená obytná, kde se předpokládá výstavba společenského domu s penzionem a dvou rodinných domů. Rozloha těchto tří částí areálu představuje: 64 % vs. 23 % vs. 13 %.

Studie podává tento výčet stavebních objektů: 1. výkrm býků 957 m², 2. krávy bez tržní produkce mléka 780 m², 3. zastřešené hnojiště 605 m², 4. výkrm prasat 1567 m², 5. porodna selat 673 m², 6. dieselová elektrocentrála, výdejní stojan, nadzemní nádrž na naftu, 7. sila na siláž 115 m², 8. sklad digestátů a plnicích směsí pro bioplynovou stanici 38 m², 9. zastřešený sklad obilí + míchárna 835 m², 10. sklad 230 m², 11. garáže 1550 m², 12. seník 1262 m², 13. kafilerní box. Nutno ovšem podotknout, že například stavby č. 1 a 2 a č. 4 a 5 tvoří vždy jeden stavební objekt, jednu budovu. Těchto 13 stavebních objektů představuje tedy 11 budov.

Rozložení staveb je patrné na následujícím obrázku. Všechny stavby představují cca 17 % plochy areálu. Budovy a zpevněné plochy dohromady tvoří cca 40 % rozlohy areálu. Je tedy zřejmý vysoký podíl zeleně a vůbec ploch schopných vsakování dešťových vod.



Areál je umístěn na mírně stoupajícím svahu. Jeho jednotlivé úrovně (terasy) jsou odděleny zelení a budovy také respektují morfologii (orientace hřebenů po vrstevnicích). To vše přispívá tomu, aby se areál maximálně nerušivě začlenil do krajiny pod Hazmburkem.



Velkým příspěvkem pro tuto co nejmenší vizuální zátěž je pochopitelně zeleň. Studie na zákresech do fotografií dokládá minimální zásah do krajinného rázu, v dálkových pohledech se farma téměř neuplatňuje, stejně tak jako na pohledech z hradu (viz zákres do obrázku).



Dobrému začlenění do krajiny přispívá i vnitřní organizace areálu a tomu odpovídající objemy a výšky staveb. Na spodní úrovni mají stavby výšky od 5,7 do 13 metrů, přičemž nejvyšší hřeben má stavba stodoly. Na vyšší terase jsou stavby nižší, a to max. 8,2 metru. Všechny budovy mají sedlové střechy se sklonem od 18° do 22°.

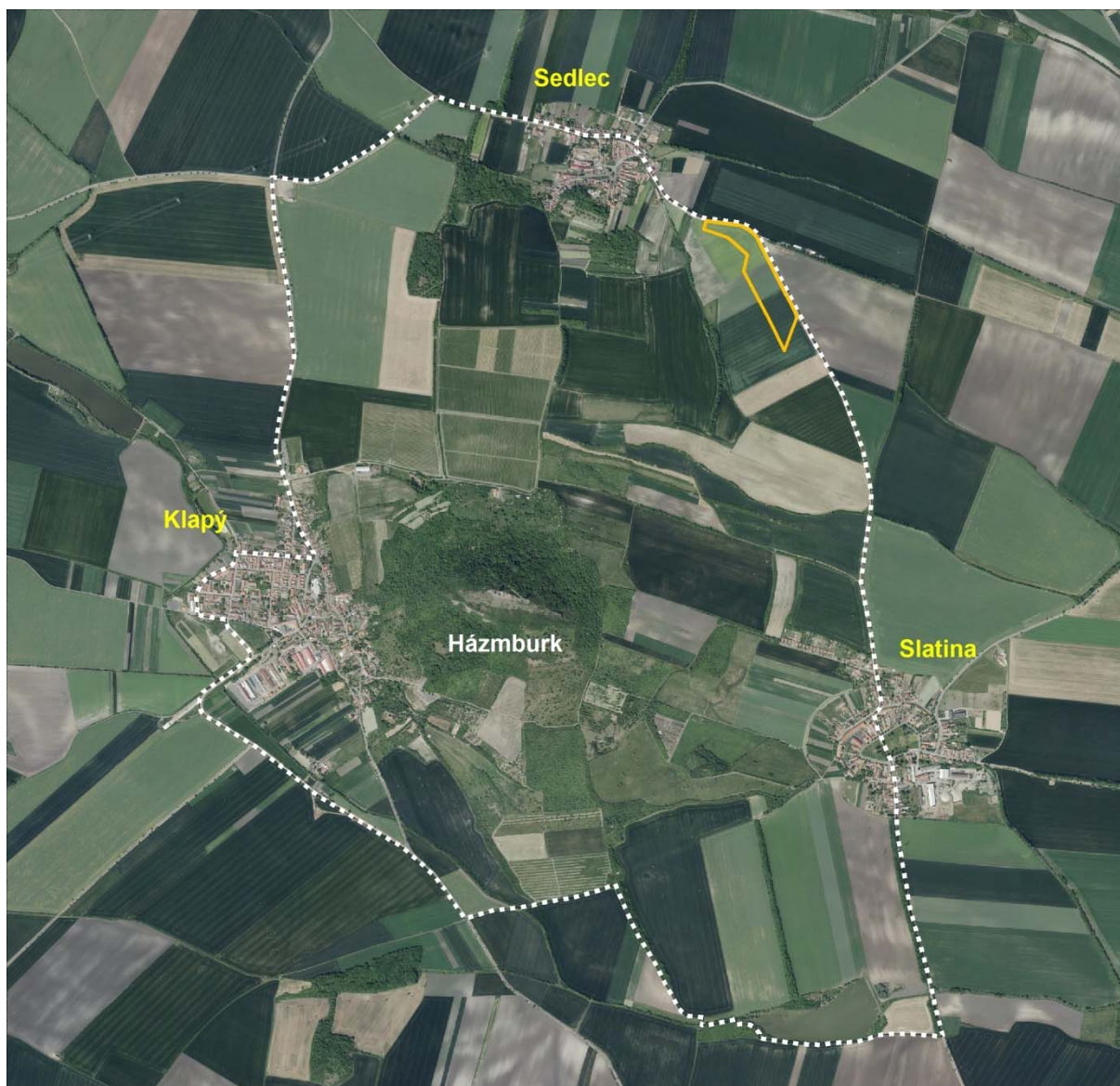
Všechny zde uvedené podrobnosti jsou čerpány z podkladové studie, která je současně přílohou odůvodnění a kde je možné dohledat další souvislosti a podrobnosti (popis stájí, způsob veterinární a hygienické ochrany, napojení na technickou a dopravní infrastrukturu atd.).

Návrh situuje areál při hranici ochranného pásma státního hradu Hazmburk. Ochranné pásmo rejst. č. ÚSKP 3075 bylo vyhlášeno ke dni 29. 6. 1998 ku ochraně kulturní památky rejst. č. ÚSKP 15718/5-2087 – zřícenina hradu Házmburk. (Pozn.: Název hradu v různých dokumentech variuje s čárkou i bez ní.) Ochranné pásmo bylo vyhlášeno okresním úřadem v Litoměřicích. Je zachyceno na ortofotografii na další straně.

Ochranné pásmo zasahuje do pěti obcí: Chodovlice, Klapý, Libochovice, Slatina a Sedlec. Pásmo je vymezeno poměrně formálně a ne vždy má jeho hranice logický průběh. Z valné části je tato hranice tvořena trasou silnic, na jihu pak i účelovou cestou a hranicí katastrů.

Chodovlice se do ochranného pásma dostaly zcela formálně. Trasa silnic č. II/237 a č. III/23750 vymezuje asi tříhektarovou plochu polí.

Libochovice také do ochranného pásma sahají jen zemědělskými plochami, konkrétně jde o sady na úpatí kopce s hradem. Ve zbývajících třech obcích se ochranné pásmo týká i jejich zastavěného území.



Klapý je téměř kompletně svou zástavbou začleněno do ochranného pásma, a to včetně rozsáhlé šestihektarové farmy (Zemědělské družstvo Klapý zde chová cca 180 býků).



Na snímku (Mapy.cz, Panorama) je patrné, že areál, byť konkuruje z některých pohledů původní

zástavbě s kostelem, je s využitím zeleně a přiměřených objemů (resp. výšek) jednotlivých budov začlenitelný do krajiny i v bezprostřední blízkosti hradu. Navrhovaná farma v Sedlci má rozlohu poloviční (zhruba 3 hektary představuje samotná farma) a je od hradu postatně vzdálenější.

Slatina je do ochranného pásma začleněna enormně podivně. Hranicí je zde opět trasa silnice, která procházející sídlem ve směru sever-jih a jež přetíná krásnou rozlehlou okrouhlicovou návěs (jež spolu s okolní zástavbou je vyhlášena vesnickou památkovou zónou). Část historického jádra tak je a část není v ochranném pásmu. Za zmínku stojí, že i ve Slatině, těsně při vesnické památkové zóně je situována ZS Slatina pod Hazmburkem, a. s., která se soustřeďuje jak na rostlinnou, tak živočišnou výrobu.



Že není výstavba v ochranném pásmu Hazmburku tabu, dokazuje i jednostranná zástavba ulice mířící na hrad a vybíhající na severu z původního arondovaného tvaru Slatiny v jednom novodobém lineárním prvku.

Odvozujeme z toho, že tak jako je v případě Klapého či Slatiny možný další rozvoj těchto obcí, tak i v Sedlci by měl být umožněn rozvoj hospodářských funkcí (nachází se v úrodném Poohří!), využití potenciálu polností, rozvoj sociální infrastruktury a vůbec rozvoj s důrazem na všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Připojená studie dokazuje, že takový zemědělský areál je do krajiny pod Hazmburkem začlenitelný.

Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva: Změnou územního plánu je vymezen areál přesně podle dispozic daných podrobnou studií. Jsou vymezeny plochy VZ pro samotný areál farmy. Místo požadovaných ploch BV pro doprovodnou funkci venkovského bydlení byla použita plocha smíšená obytná venkovská SV, která lépe odpovídá kombinaci bydlení a občanského vybavení (penzion, společenský dům), tedy náplni, kterou studie nově upřesnila.

12. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změnou územního plánu se neřeší záležitosti nadmístního významu, které nejsou obsaženy v ZÚR ÚK.

13. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Změna územního plánu neobsahuje prvky regulačního plánu.

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

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodávání zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Účelové komunikace a síť polních cest nejsou návrhem dotčeny.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v nezbytném případě. | Touto změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že byla vyhodnocena jejich nezbytnost, nemožnost uspokojit potřebu na jiných plochách (viz také kapitulu č. 9 výše). Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě ÚP tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně. Pro farmu s doprovodnými provozy se vymezuje zastavitelná plocha Z9.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Území obce Sedlce je situováno v úrodné oblasti Poohří, která se vyznačuje kvalitní zemědělskou půdou. Pro lokalizaci zemědělského areálu je vybráno místo, které leží na půdách se III. třídou ochrany, malá část pak na V. třídě. Z hlediska ochrany zemědělské půdy jde o lokalitu optimální.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy, nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena. Investor areálu současně hospodaří na některých polích areál obklopujících, a tak se dá předpokládat uvážlivý přístup k organizaci půdního fondu kolem areálu.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnужnější plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen minimum ZPF potřebné pro realizaci záměru. Po dobu funkčnosti farmy se návrat pozemků pro zemědělského využití nepředpokládá.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umístování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Změnou územního plánu se takové stavby nevymezují.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem změny územního plánu. O návratu dotčené půdy do ZPF se po dobu provozu farmy neuvažuje.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Zemědělská půda v I. a II. třídě ochrany není návrhem dotčena.

Změnou územního plánu se vymezuje jen tato jedna zastavitelná plocha:

- *Plocha Z9:* Plocha je určena zemědělskou farmou živočišné výroby a pro bydlení a multifunkční objekt společenského domu a penzionu. Bližší popis je uveden výše v kapitole č. 11.

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemků určených k plnění funkcí lesa se změna č. 2 územního plánu Sedlce nedotýká.

Katastrální území: Sedlec u Libochovic

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I	II	III	IV	V					
Z9	Plochy smíšené obytné venkovské	1,26			1,12		0,14			ano		
Plochy smíšené obytné venkovské celkem		1,26										
Z9	Zemědělská výroba	3,83			3,83					ano		
Plochy výroby celkem		3,83										
ZÁBOR ZPF CELKEM		5,09	0	0	4,95	0	0,14					

15. Text s vyznačením změn

Srovnávací text je uveden jako příloha č. 7 k tomuto textu. Změny jsou indikovány použitím barvy (modrý text = nový text, červeně přeškrtnutý text = text rušený) a zvýrazněny po straně svíslicí.

NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

16. Postup při pořízení změny č. 2 územního plánu

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

17. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.

18. Vyhodnocení připomínek

Kapitola bude doplněna pořizovatelem.