



Zpráva o uplatňování

územního plánu

STEHELČEVSI

Zpráva o uplatňování územního plánu Stehelčevsi je vyhotovena na základě ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, za období ode dne 19. srpna 2015, kdy byla schválena předchozí Zpráva o uplatňování ÚP Stehelčevsi Zastupitelstvem obce Stehelčeves.

okres Kladno; kraj Středočeský

návrh k projednání
květen 2026

Předkládá pořizovatel:
Obecní úřad Stehelčeves
Hlavní 43, 273 42 Stehelčeves

Bc. Petra Vagenknechtová, MBA
starostka obce

OBSAH ZPRÁVY

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Stehelčevsi	3
2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace	3
3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů	5
4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací	5
5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	7
6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	7
NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STEHELČEVSI	
v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:	8
6.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.	8
6.2. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.....	8
6.3. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem .	8
6.4. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů.....	9
6.5. Požadavky na rozvoj území obce	9
6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Stehelčevsi, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)....	10
6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 1 ÚP Stehelčevsi, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 3 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.....	10
7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.....	12
8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje	13
9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Stehelčevsi	13

1. Důvody k pořízení zprávy o uplatňování územního plánu Stehelčevsi

Obec Stehelčeves má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Stehelčevsi** (dále také jen „**ÚP Stehelčevsi**“), vydaný dne 17. února 2010 jako opatření obecné povahy č. 1/2010/OOP Zastupitelstva obce Stehelčeves a **účinný dne 4. března 2010**, ve znění změn č. 1 a č. 2.

Ve sledovaném období byla pořízena Změna č. 2 ÚP Stehelčevsi, vydaná dne 5. prosince 2018 a **účinná od 20. prosince 2018**.

Zpráva o uplatňování územního plánu Stehelčevsi (dále jen „**Zpráva**“) byla zpracována na základě § 107 odst. 1 a 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“).

Pořizovatelem Zprávy a změny č. 3 ÚP Stehelčevsi je v souladu s § 46 odst. 1 písm. d) stavebního zákona **Obecní úřad Stehelčeves**, který získal **potvrzení** Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru územního plánování, a krajského stavebního úřadu, č. j. 050813/2026/KUSK ze dne 10. dubna 2026 o zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti, prostřednictvím pracovníků společnosti PRISVICH, s.r.o., Ing. Ladislava Vicha a Bc. Ladislava Vicha, DiS., jako zástupců pořizovatele, oprávněných k výkonu územně plánovací činnosti podle § 53 stavebního zákona. Uzavření smlouvy se společností PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, disponující osobami splňujícími předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti podle § 46 odst. 2 písm. c) stavebního zákona jako zástupci pořizovatele v souladu s § 50 až 53 stavebního zákona schválilo Zastupitelstvo obce Stehelčeves podle § 27 odst. 2 písm. f) stavebního zákona usnesením č. 2 dne 18. února 2026.

2. Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace

Území obce Stehelčeves je tvořeno katastrálním územím Stehelčeves, jehož výměra je 498,1920 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 368,1600 ha (73,90 % výměry)
- lesní pozemky 8,1046 ha (1,63 %)
- vodní plochy 4,7701 ha (0,95 %)
- zastavěné plochy 12,3807 ha a ostatní plochy 104,7766 ha (celkem 23,52 %)

Dle údajů ČSÚ k 1. lednu 2025 měla obec Stehelčeves 1146 obyvatel.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a **vymezuje dvě plochy přestavby P1 a P2**.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy).

Územní plán obce vymezil **4 zastavitelných plochy (Z1, Z6, Z7 a Z8) a 4 plochy určené pro změny v krajině**.

Územní plán obce nevymezil **plochy určené pro změny v krajině**.

Celkem činí zábor pro zastavitelné plochy **4,07 ha**.

Mezi lety 2010 a 2025 došlo k nárůstu o přibližně 400 obyvatel. Očekává se, že do roku 2040 by se počet obyvatel mohl ustálit na přibližně 1500. **Vymezené stávající zastavitelné plochy pro bydlení nejsou na tento nárůst připraveny.**

Územní plán **nevymezuje plochy** s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu.

Územní plán **nevymezuje plochy** s podmínkou zpracování územní studie.

Územní plán nevymezuje žádné plochy, kde je rozhodování o změnách **podmínečně uzavřením dohody o parcelaci**.

Územní plán nevymezuje plochy **územních rezerv**.

Územní plán vymezuje **plochy veřejných prostranství**, jejichž součástí jsou plochy zahrnující veřejně přístupné plochy s upravenou zelení.

Územní plán stanovuje **koncepti veřejné infrastruktury, koncepti uspořádání krajiny**.

Územní plán vymezuje **veřejně prospěšné stavby (VPS)** pro dopravní infrastrukturu.

Veřejně prospěšná opatření (VPO), pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit ÚP nevymezuje.

Územní plán nevymezuje **veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva**.

Územní plán nevymezuje žádné stavby pro asanaci.

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území, **tzv. etapizaci**.

Z provedeného vyhodnocení ÚP je potřeba konstatovat zejména následující nedostatky a nutné aktualizace na současnou platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně**:

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- **Provedení konverze ÚP** podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;
- Provéřít a případně **vypustit z ÚP podrobnosti**, které svým obsahem náležejí do navazující územně plánovací dokumentace nebo do rozhodnutí podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. V opačném případě prověřit pořízení změnu **s prvky regulačního plánu** podle § 82 odst. 3 stavebního zákona;
- Dne 20. listopadu 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie Pražského metropolitního regionu 1**. Provéřít případný dopad této schválené územní studie na území obce Stehelčevy.

3. Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Kladno (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jsou průběžně aktualizovány. Poslední úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2020.

Určení problémů k řešení v ÚPD:

závady a problémy

- urbanistické – PU brownfield – Buštěhradská halda;
- hygienické a životního prostředí – bývalá obalovna a dopravní zátěž průtahem z D7 – hluk, prach, emise, PH halda;

vzájemné střety záměrů na provedení změn: zastavitelné

- střet záplavového území Q100 se zastavěným územím.

Úkoly k řešení v ÚPD:

obce

- zpracovat veřejně prospěšnou stavbu ze ZUR Středočeského kraje – VPS D068 – koridor silnice I/61: Buštěhrad obchvat – Stehelčeves;
- zachovat architektonické hodnoty a další památky: NKP neolitické hradiště Homolka, arch. cenný soubor staveb – bývalý Středočeský pivovar.

4. Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

PÚR ČR

Ve sledovaném období byla schválena vládou ČR Aktualizace č. 2, 3, 4, 5, 6, 7, změny č. 8 a č. 9 PÚR ČR.

Vydaný územní plán po změně č. 2 byl v souladu s **Politikou územního rozvoje České republiky** (dále také PÚR ČR), ve znění Aktualizace č. 1.

Řešené území obce Stehelčeves je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem statutárního města Kladno, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle PÚR ČR.

Soulad a případné dopady na ÚP Stehelčevsi Aktualizací č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změnou č. 8 a č. 9 PÚR ČR se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

ÚRP ČR

Územně plánovací dokumentace České republiky, **Územní rozvojový plán České republiky** (ÚRP ČR), vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. srpna 2024 v souladu s § 104 odst. 2 a ve spojení s § 20 písm. e) stavebního zákona formou opatření obecné povahy a účinnosti nabyt dne **29. října 2024**. ÚRP ČR je jednou z nadřazených územně plánovacích dokumentací, která **zpřesňuje záměry vymezené v PÚR ČR**

v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vymezuje další záměry, zohledňuje požadavky vyplývající ze strategických koncepcí České republiky a mezinárodních závazků a přispívá k jejich naplňování.

Soulad a případné dopady na ÚP Stehelčevsi od nadřazené územně plánovací dokumentace ÚRP ČR se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.

ZÚR Středočeského kraje

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. **4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla **dne 22. února 2012**.

Usnesením:

- č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. srpna 2015**,
- č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **2. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 4. září 2018**,
- usnesením č. 027-16/2022/ZK ze dne 30. května 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 25. srpna 2022**,
- usnesením č. 033-18/2022/ZK ze dne 12. září 2022 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **6. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 3. listopadu 2022**,
- usnesením č. 035-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **3. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 036-26/2023/ZK ze dne 26. června 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **10. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 9. listopadu 2023**,
- usnesením č. 040-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 4. ledna 2024**,
- usnesením č. 041-27/2023/ZK ze dne 18. září 2023 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **8. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. dubna 2024**,
- usnesením č. 040-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **9. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. listopadu 2024**,
- usnesením č. 048-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **12. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 12. dubna 2025**,
- usnesením č. 049-36/2024/ZK ze dne 9. září 2024 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **14. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 15. dubna 2025**,
- usnesením č. 039-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **15. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. června 2025**,
- usnesením č. 040-04/2025/ZK ze dne 31. března 2025 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **16. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **dne 26. června 2025**.

Vydaný územní plán po změně č. 2 byl v souladu se **ZÚR Stč. kraje, ve znění aktualizace 1 a 2.**

Ve sledovaném období byla vydána **3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizace ZÚR Stč. kraje.**

Soulad a případné dopady na ÚP Stehelčevsi **3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizací ZÚR Stč. kraje** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

Pro území obce Stehelčeves ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- a) **koridor D068 – silnice I/61: Buštěhrad obchvat – Stehelčeves;**
- b) **územní rezerva – koridor T501 – tepelný přivaděč z Elektrárny Kladno pro zásobování západní části Prahy teplem;**
- c) **koridor D305 – dálnice D7: úsek MÚK Makotřasy – MÚK Knovíz, rekonstrukce.**

5. Vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Stehelčevsi zjištěny a nepředpokládají se.

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla.

6. Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace

Vyhodnocení potřeby pořízení nové územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Stehelčevsi se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování ÚP Stehelčevsi **vyplývá potřeba pořízení změny územního plánu Stehelčevsi, a to změny č. 3 územního plánu Stehelčevsi (dále také jen „Změna č. 3“).** Proto je součástí Zprávy níže uvedený **návrh zadání změny č. 3 ÚP Stehelčevsi** podle § 107 odst. 3 stavebního zákona.

NÁVRH ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU STEHELČEVSI

v souladu s § 107 odst. 3 stavebního zákona:

6.1. *Upřesnění požadavků vyplývajících z vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.*

Nedostatky a nutné aktualizace na současně platnou legislativu, které je **zapotřebí řešit a prověřit v následující změně č. 3:**

- Ve vymezených zastavitelných plochách bude nutné prověřit, zda na nich došlo k realizaci staveb, které jsou zapsány do katastru nemovitostí a případně **provést aktualizaci zastavěného území** podle § 116 odst. 4 stavebního zákona;
- **Provedení konverze ÚP** podle § 59 stavebního zákona a prováděcích právních předpisů, kterou bude zajištěno zpracování standardizovaných částí ÚP v jednotném standardu při splnění požadavků na geodetický referenční systém, strukturu standardizovaných částí, grafické vyjádření standardizovaných částí, výměnný formát dat a metadata;
- Provéřit a případně **vypustit z ÚP podrobnosti**, které svým obsahem náležejí do navazující územně plánovací dokumentace nebo do rozhodnutí podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. V opačném případě prověřit pořízení změnu **s prvky regulačního plánu** podle § 82 odst. 3 stavebního zákona;
- Dne 20. listopadu 2025 byla schválena možnost využití **Územní studie Pražského metropolitního regionu 1**. Provéřit případný dopad této schválené územní studie na území obce Stehelčevs.

6.2. *Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje a z územního rozvojového plánu*

Soulad a případné dopady na ÚP Stehelčevsi **Aktualizací č. 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změnou č. 8 a č. 9 PÚR ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 3 ÚP.

Soulad a případné dopady na ÚP Stehelčevsi od nadřazeného **ÚRP ČR** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny č. 3 ÚP.

6.3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem*

Soulad a případné dopady na ÚP Stehelčevsi **3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15 a 16 aktualizací ZÚR Stč. kraje** se požaduje prověřit v rámci pořízení změny územního plánu.

Pro území obce Stehelčevs ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky k řešení:

- a) **koridor D068 – silnice I/61: Buštěhrad obchvat – Stehelčevs;**
- b) **územní rezerva – koridor T501 – tepelný přivaděč z Elektrárny Kladno pro zásobování západní části Prahy teplem;**
- c) **koridor D305 – dálnice D7: úsek MÚK Makotřasy – MÚK Knovíz, rekonstrukce.**

6.4. Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Určení problémů k řešení v ÚPD:

závady a problémy

- urbanistické – PU brownfield – Buštěhradská halda;
- hygienické a životního prostředí – bývalá obalovna a dopravní zátěž průtahem z D7 – hluk, prach, emise, PH halda;

vzájemné střety záměrů na provedení změn: zastavitelné

- střet záplavového území Q100 se zastavěným územím.

Úkoly k řešení v ÚPD:

obce

- zpracovat veřejně prospěšnou stavbu ze ZUR Středočeského kraje – VPS D068 – koridor silnice I/61: Buštěhrad obchvat – Stehelčeves;
- zachovat architektonické hodnoty a další památky: NKP neolitické hradiště Homolka, arch. cenný soubor staveb – bývalý Středočeský pivovar.

6.5. Požadavky na rozvoj území obce

6.5.1. **na základě podnětů jiných subjektů** uvedených v § 109 odst. 1 stavebního zákona, kterým bylo vyhověno Zastupitelstvem obce Stehelčeves usnesení č. 13 ze dne 20. května 2026, jsou vymezeny tyto záměry k prověření návrhem změny č. 3 ÚP Stehelčevsi (*označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy*):

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z3-1	S	550/2 548	11196	ZS – sídelní zeleň – zahrady	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské
Z3-2	S	1129/2 1129/3	622	NZ – plochy zemědělské	V – výroba a skladování
Z3-3	S	928 929/1	31277	NZ – plochy zemědělské	V – výroba a skladování
Z3-4	S	830	2061	NZ – plochy zemědělské	BI – bydlení v rodinných domech - individuální
Z3-5	S	351	792	ZS – zeleň sídelní - zahrady	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské
Z3-6	S	514/4	2359	ZS – zeleň sídelní - zahrady	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské
Z3-7	S	363/1	801	NS – plochy smíšené nezastavěného území	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské
Z3-8	S	569/1	1536	ZS – zeleň sídelní - zahrady	SO – plochy smíšené - obslužné
Z3-9	S	514/5	2708	ZS – zeleň sídelní - zahrady	BV – bydlení v rodinných domech - venkovské

k. ú. S = katastrální území Stehelčeves

6.5.2. **podněty obce Stehelčevy** k prověření možnosti jejich řešení návrhem změny č. 3 ÚP Stehelčevsi schválených Zastupitelstvem obce Stehelčevy usnesením č. 13 ze dne 20. května 2026 (*označení záměrů je v souladu s grafickou Přílohou č. 2 Zprávy*):

Označení lokality	k. ú.	pozemek parc. č.	Výměra v m ²	Současné využití plochy dle ÚP	Navrhované využití plochy
Z3-10	S	241	cca 900	ZV – zeleň sídelní - veřejná	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
Z3-11	S	242	52	ZV – zeleň sídelní - veřejná	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
Z3-12	S	30	651	ZV – zeleň sídelní - veřejná	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

k. ú. S = katastrální území Stehelčevy

Další obecné požadavky k prověření (bez zákresu):

1. **Prověřit** snížení minimální velikosti stavebních pozemků pro stavbu rodinného domu v zastavitelných plochách i zastavěném území;
2. **Prověřit** podmínku maximálně jednoho bytů v rodinném domě (mimo již stávající).

6.6. Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Stehelčevsi, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast)

Tato podkapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Stehelčevsi.

6.7. Stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Stehelčevsi, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny č. 3 posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Tato kapitola bude upřesněna na základě stanoviska příslušného úřadu, kterým je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, k navrhovanému zadání změny č. 3 ÚP Stehelčevsi.

6.8. Požadavky vyplývající z projednání návrhu Zprávy

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání Zprávy.

6.8.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

Změnou č. 3 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na urbanistickou koncepci stanovenou vydaným ÚP Stehelčevsi.

6.8.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Změnou č. 3 se požaduje prověřit dopad nově navrhovaných změn na koncepci dopravní infrastruktury stanovenou vydaným ÚP Stehelčevsi.

Požadavky na řešení technické infrastruktury

Změna č. 3 bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Požadavky se nestanovují.

Zásobování zemním plynem

Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky se nestanovují.

Nakládání s odpady

Požadavky se nestanovují.

6.8.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změnou č. 3 se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projevíly na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Stehelčevsi.

Změnou č. 3 se nepožaduje výslovně vyloučit povolení staveb a zařízení podle § 122 odst. 1 stavebního zákona v nezastavěném území.

6.8.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených Změnou č. 3 se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků **územního systému ekologické stability (ÚSES)** a zajistit jejich ochranu.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Požadavky se nestanovují.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

Ve změně č. 3 bude provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění změny územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 108 odst. 4 stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Požadavky se nestanovují.

Ochrana ovzduší

Změnou č. 3 nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

6.8.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky na obranu státu a civilní ochranu

Na celém území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 36 odst. 1 v kontinuitě na § 317 odst. 2 stavebního zákona (dle ÚAP jev 119).

Na celém území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

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

Změnou č. 3 se požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat do kapitoly „Zvláštní zájmy Ministerstva obrany“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 3 a do grafické části jeho odůvodnění, pod legendu koordinačního výkresu, textovou poznámku: „Celé území obce Stehelčevy je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území Změnou č. 3 se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Požadavky na požární a civilní ochranu se nestanovují.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, které by bylo nutné respektovat.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby území se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

S ohledem na charakter změny č. 3 se požadavky nestanovují.

Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6.9. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 3 ÚP Stehelčevsi na udržitelný rozvoj území

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání Zprávy.

7. Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace

Na základě § 2 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), rozhodlo Zastupitelstvo obce Stehelčevy usnesením č. 13 ze dne 20. května 2026 o celkem 14 podnětech jiných subjektů na pořízení změny č. 3 ÚP Stehelčevsi. Tyto podněty byly uplatněny do 14. ledna 2026

u pořizovatele, Obecního úřadu Stehelčeves, který je posoudil podle § 110 odst. 1 stavebního zákona a předložil je Zastupitelstvu obce Stehelčeves k rozhodnutí.

Do návrhu Zprávy rozhodlo Zastupitelstvu obce Stehelčeves **zařadit 9 podnětů** na pořízení změny č. 3 ÚP Stehelčevsi, a prověřit možnost jeho řešení;

Dále bylo na stejném jednání zastupitelstva rozhodnuto usnesení č. 13 ze dne 20. května 2026 o zařazení **5 podnětů obce** na pořízení změny č. 3 ÚP Stehelčevsi, které schválilo Zastupitelstvo obce Stehelčeves, do návrhu Zprávy.

Zařazené podněty jiných subjektů a obce na pořízení změny č. 3 ÚP Stehelčevsi do návrhu Zprávy jsou uvedeny v **kapitole 6**.

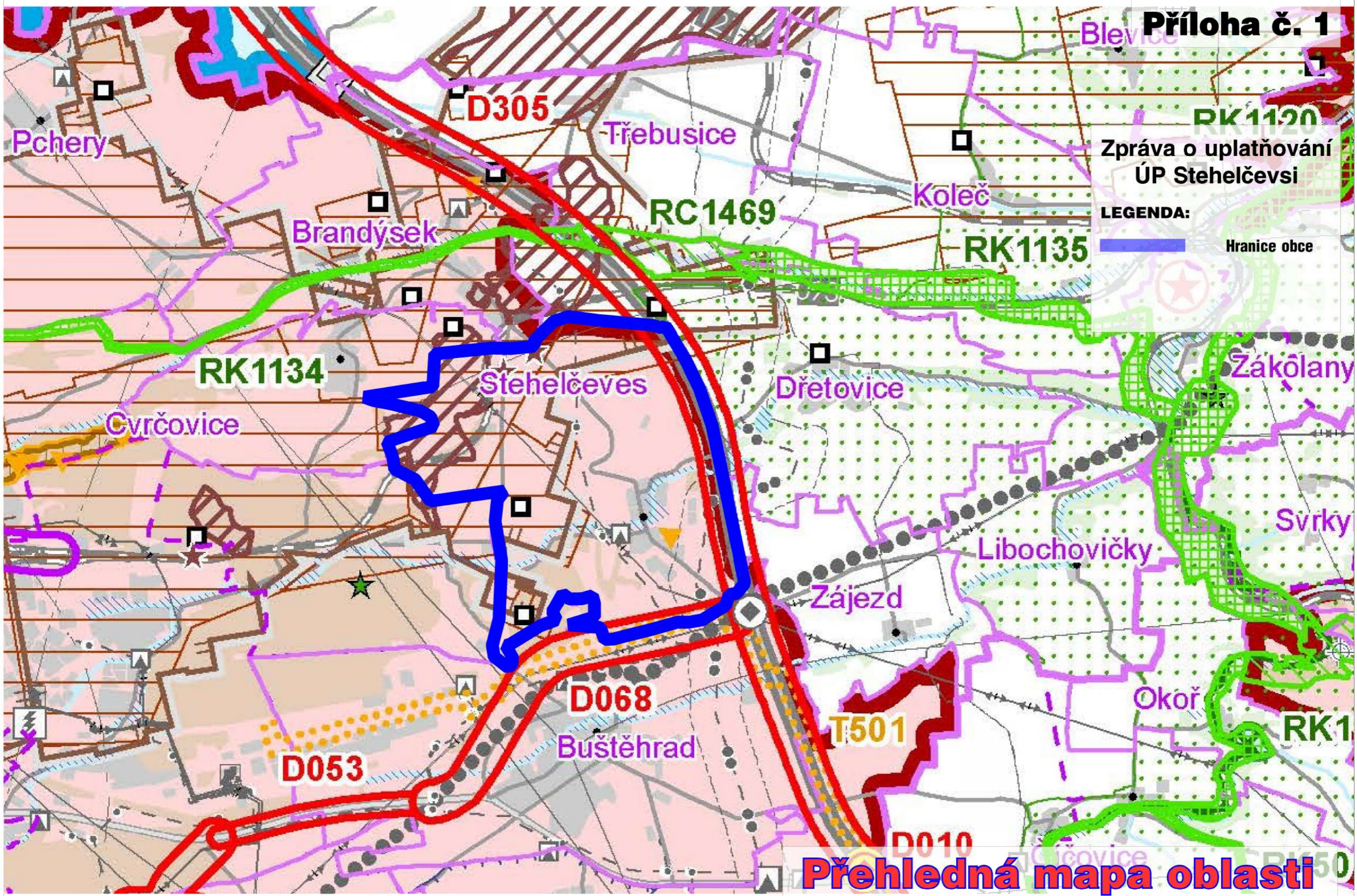
8. Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje

Obec Stehelčeves **nesouhlasí** se severním obchvatem Buštěhradu (VPS D068 – koridor silnice I/61: Buštěhrad obchvat – Stehelčeves). **Požaduje jeho vypuštění ze ZÚR Stř. kraje.**

9. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Stehelčevsi

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti (na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje), grafické měřítko

Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z3-1 až Z3-12 na podkladě koordinačního výkresu ÚP Stehelčevsi, bez měřítko



Zpráva o uplatňování
ÚP Stehelčevsi

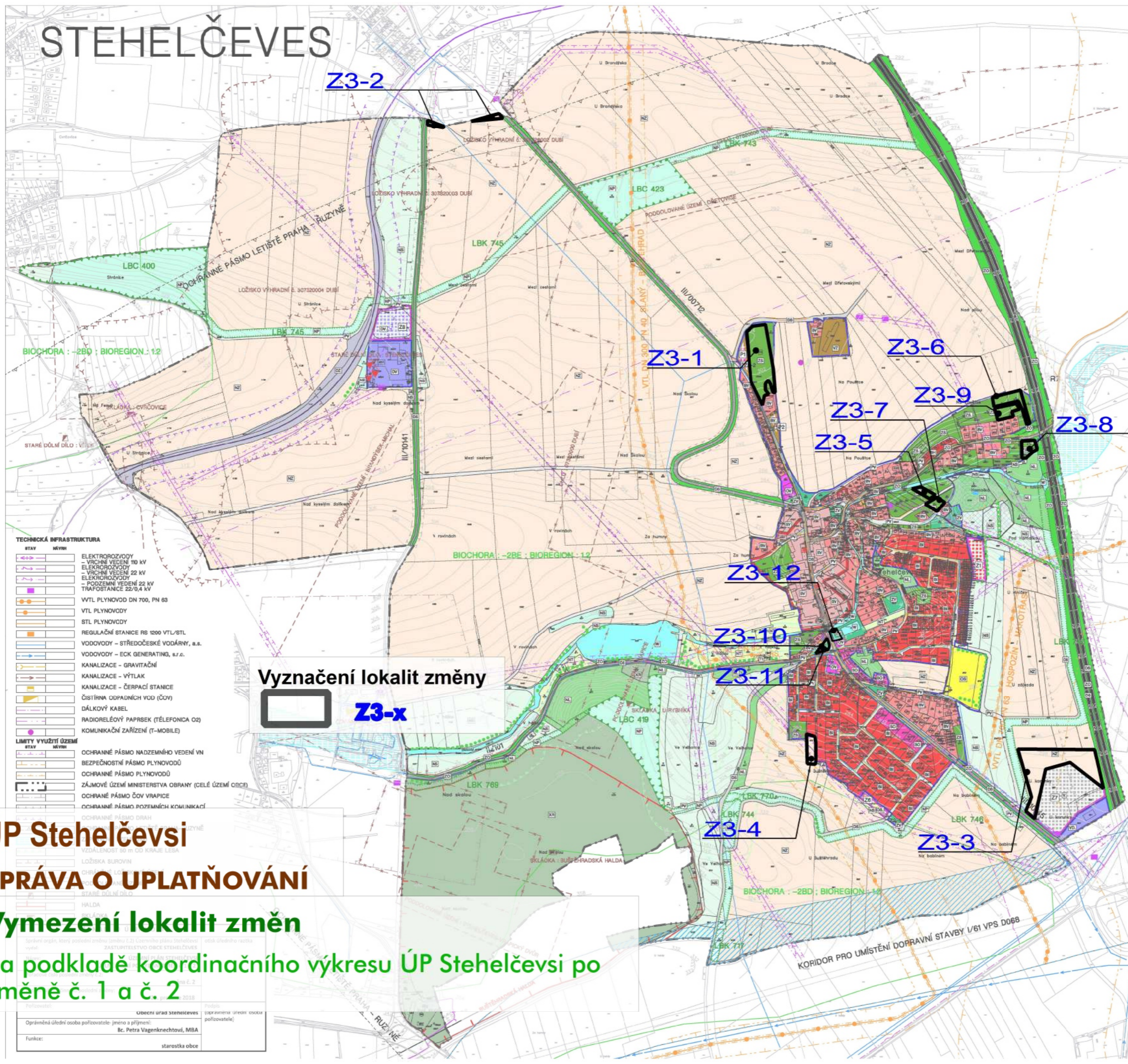
LEGENDA:
Hranice obce

Přehledná mapa oblasti

Mapový podklad: Koordinační výkres ZÚR Stř. kraje (stav 2025)

STEHELČEVES

Příloha č. 2



LEGENDA

----- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ = HRANICE OBCE

[P] PLOCHY PŘESTAVBY

PLOCHY S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM ÚZEMÍ

- BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH
- BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - INDIVIDUÁLNÍ
- BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - OBSLUŽNÉ
- PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA
- OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
- ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA
- VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
- NERUŠÍCÍ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ
- DROBNÁ VÝROBA A SLUŽBY
- TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA
- VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNIČNÍ
- DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - DRÁŽNÍ
- ZELENĚ SÍDELNÍ - VEŘEJNÁ
- ZELENĚ SÍDELNÍ - ZAHRADY
- ZELENĚ OCHRANĚNÁ A IZOLAČNÍ
- PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ - TRVALÉ TRÁVNÍ POROSTY
- PLOCHY LESNÍ
- PLOCHY PŘÍRODNÍ
- PLOCHY SMÍŠENÉ NEZABŮVĚNÉHO ÚZEMÍ
- PLOCHY SPECIFICKÉ - HALDA, REKULTIVACE SKLÁDKY

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- STAV MĚVNI RYCHLOSTNÍ SILNICE R4
- SILNICE II. A III. TŘÍDY
- ŽELEZNICE REGIONÁLNÍ
- KORIDOR SILNICE I/61 BUŠTĚHRAD OBCHVAT (DLE ZÚR)

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- STAV MĚVNI HRANICE BIOCENTRA (LBC)
- HRANICE BIOKORIDORU (LBK)
- LINOVÁ ZELENĚ - INTERAKČNÍ PRVKY (P)

KULTURNÍ HODNOTY A LIMITY

- STAV MĚVNI NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA - HOMOLKA /ARCHEOLOG/
- OBJEKTY NAVRŽENÉ K PROHLÁŠENÍ KULTURNÍ PAMÁTKOU
- HISTORICKY CENNÉ STAVBY
- ARCHEOLOGICKÁ NALEZIŠTĚ
- HISTORICKÉ JÁDRO OBCE S PŮVODNÍM STAVKÝ

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

STAV MĚVNI

- ELEKTROVODY - VRCHNÍ VEDENÍ 10 KV
- ELEKTROVODY - VRCHNÍ VEDENÍ 22 KV
- ELEKTROVODY - PODZEMNÍ VEDENÍ 22 KV
- TRAFOSTANICE 22/0,4 KV
- VTL PLYNOVOD DN 700, PN 63
- VTL PLYNOVODY
- STL PLYNOVODY
- REGULAČNÍ STANICE RB 1200 VTL/STL
- VODOVODY - STŘEDOČESKÉ VODÁRNÝ, a.s.
- VODOVODY - ECK GENERATINGS, s.r.o.
- KANALIZACE - GRAVITAČNÍ
- KANALIZACE - VÝTLAK
- KANALIZACE - ČERPAČÍ STANICE
- ČIŠTÍRNA ODPADNÍCH VOD (ČOV)
- DÁLKOVÝ KABEL
- RADIORELEOVÝ PAPERSEK (TELEFONICA O2)
- KOMUNIKAČNÍ ZAŘÍZENÍ (T-MOBILE)

LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

STAV MĚVNI

- OCHRANNÉ PÁSMO NADZEMNÍHO VEDENÍ VN
- BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO PLYNOVODŮ
- OCHRANNÉ PÁSMO PLYNOVODŮ
- ZÁJMOVÉ ÚZEMÍ MINISTERSTVA OBRANY (CELÉ ÚZEMÍ OBCE)
- OCHRANÉ PÁSMO ČOV VRAPICE
- OCHRANNÉ PÁSMO ROZEMNÍCH KOMUNIKACÍ
- OCHRANNÉ PÁSMO DRÁH

Vyznačení lokalit změny

Z3-x

ÚP Stehelčevsi ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ Vymezení lokalit změn na podkladě koordinačního výkresu ÚP Stehelčevsi po změně č. 1 a č. 2

Opisovatel: **Obecní úřad Stehelčevy**
Oprávněná úřední osoba pořizovatele: **Jméno a příjmení: Bc. Petra Vagenknechtová, MBA**
Funkce: **starostka obce**

ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU STEHELČEVSI
Úplné znění po vydání změn č. 1 a č. 2

OD-1 koordinační výkres 1 : 5 000

PROJEKTANT ZMĚNY Č.2:
FOGLAR ARCHITECTS
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHIT. ČKA 020267
KUBISTOVA 61101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/396, PRAHA 2
EMAIL: foglar@foglar-architects.cz

POŘIZOVATEL:
OBECNÍ ÚŘAD STEHELČEVES
HLAVNÍ 43, 273 42 STEHELČEVES
STAROSTKA: Bc. PETRA VAGENKNECHTOVÁ, MBA
TEL: 601 333 454
EMAIL: ou@obcesthelceves.cz

ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JARUB KOLÍN
ING. PAVEL HOLLUBEC, PhD

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL
PŘÍROVNÝ S.R.O.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE
IČ 271101053, TEL./FAX: 241 444 053
JEDNA TEL.: ING. JADISLAV VÍCH
EMAIL: prvich@prvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 11 / 2018 ČÍSLO PARÉ: