

OBECE ZÁVAZNÁ VYHLÁŠKA
č. 4/2006 ze dne 20.12.2006
o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru SEDLEC,
kterou se vyhláší závazná část Územního plánu sídelního útvaru Sedlec.

Zastupitelstvo obce Sedlec se na základě ustanovení § 10 odst. 1 písm. d) a § 84 odst. 2 písm. i) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle ustanovení § 29 odst. 3 a § 31 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, usneslo vydat tuto obecně závaznou vyhlášku:

Část první – Úvodní ustanovení

Článek 1
Účel vyhlášky

Vyhláška vymezuje závazné části Územního plánu sídelního útvaru Sedlec (dále jen ÚPSÚ) po provedených Změnách č. 1 a č. 2 ÚPSÚ, schváleného Zastupitelstvem obce Sedlec dne 20.12.2006.

Článek 2
Rozsah platnosti

- 1) Tato vyhláška platí pro celé správní území obce Sedlec.
- 2) Návrhové období ÚPSÚ se stanovuje do 31. 12. 2011.

Článek 3
Závazné části

Závaznými částmi ÚPSÚ jsou:

- a) celková urbanistická koncepce
- b) funkční využití ploch
- c) prostorové uspořádání – územní systém ekologické stability
- d) koncepce dopravy
- e) koncepce technického vybavení
- f) plochy pro stavby a opatření ve veřejném zájmu

Závazné části Změny č. 2 ÚPSÚ jsou zobrazeny ve výkresech:

- | | |
|----|---|
| A1 | Aktualizace hlavního výkresu po Změně č. 2 ÚPSÚ |
| B1 | Dopravní řešení |
| B2 | Vodohospodářské řešení |
| B3 | Energetické řešení |
| B4 | Veřejně prospěšné stavby |
| B5 | Územní systém ekologické stability |

Článek 4

Vymezení pojmů

Z hlediska funkčního využití jsou na území obce Sedlec rozlišeny plochy urbanizované a neurbanizované.

Urbanizované plochy jsou plochy zastavěné a určené k zastavění.

- a) plochy pro venkovské bydlení I.
- b) plochy pro venkovské bydlení II.
- c) plochy pro bydlení a komerční vybavenost
- d) plochy pro občanskou vybavenost
- e) plochy pro zemědělské služby
- f) plochy pro sport
- g) plochy pro individuální rekreaci
- h) plochy pro zařízení technického vybavení
- i) komerčně obchodní plochy
- j) sady, soukromá zeleň
- k) pozemní komunikace

Neurbanizované plochy tvoří nezastavěné pozemky, které nejsou určeny k zastavění.

- l) lesy
- m) zemědělský půdní fond
- n) územní systém ekologické stability
- o) izolační zeleň
- p) krajinná zeleň

V rámci jednotlivých území jsou stanoveny:

- a) hlavní využití
- b) přípustné využití
- c) nepřípustné využití

Část druhá – Závazné regulativy

Článek 5

Koncepce rozvoje

1. Sídlní útvar bude rozvíjen s ohledem na prvořadou funkci obytnou se zajištěním podmínek pro stabilizaci funkcí, výroby a rekreace.
2. Rozvoj sídla bude zaměřen na zajištění kvalitního obytného bydlení.
3. Pozornost bude zaměřena na dostavbu sídla, doplnění stávající zeleně a zajištění podmínek pro ochranu krajinného zázemí včetně ekologické stability krajiny, dostavbu technické infrastruktury.
4. V souladu s urbanistickou koncepcí sídla bude rozvoj sídla respektovat všechna omezení vyplývající z limitů ochranných pásem.
5. V sídlním útvaru se zachovává a územně rozvíjí urbanizovaná místní část. Rozsah urbanizovaného území je vymezen ve výkrese č. A1 Aktualizace hlavního výkresu po Změně č. 2 ÚPSÚ.

Článek 6

Funkční využívání území a zásady funkční regulace

1. Území sídla je tvořeno stavbami a plochami jednotlivých funkčních složek (bydlení, občanská vybavenost, rekreace, výroba, doprava a technická vybavenost), přičemž v souladu s urbanistickou koncepcí se tyto funkční složky seskupují do vymezených funkčních ploch.
2. Vymezení základních funkčních ploch a zásady organizace funkčních složek jsou základem vytváření urbanistické koncepce sídla. Tato koncepce se bude naplňovat na základě regulačních podmínek určených pro jednotlivé plochy.
3. Funkční uspořádání území vymezuje grafická příloha: výkres č. A1 Aktualizace hlavního výkresu po Změně č. 2 ÚPSÚ.
4. Území sídla je rozčleněno do základních funkčních ploch. Funkci, která je ploše určena, musí odpovídat zástavba a způsob využití.
5. Funkční plochy se doplňují těmi druhy zařízení a staveb, které neruší funkci plochy, ale vytvářejí vhodné podmínky pro bydlení, zaměstnání a rekreaci obyvatel tak, aby nevznikla jednoúčelová území. Naopak současným podmínkám lépe vyhovují území se smíšenými funkcemi.
6. Způsob využívání v navržených plochách je usměrňován pomocí závazných regulativů, které určují v daných plochách hlavní využití, přípustné využití a využití nepřípustné.
7. Objekty a činnosti, které neodpovídají funkčnímu určení plochy, nesmí být na jejím území umísťovány a povolovány.

a) Plochy pro venkovské bydlení I. – VB

- hlavní využití pro bydlení a rekreaci v rodinných domcích, dvojdomcích a bytových domech s užitkovou zahradou a drobným hospodářským zázemím
- přípustné využití je pro drobnou chovatelskou činnost v doplňkových objektech, chovatelství nesmí narušovat trvalé bydlení, pro živnostenskou podnikatelskou činnost a drobnou výrobu, která nesmí narušovat trvalé bydlení. Kapacita objektů pro výrobu bude stanovena územním rozhodnutím nebo rozhodnutím o užívání staveb na základě odborného posouzení znalce a příslušného orgánu státní správy, parkování v rámci vlastních pozemků, případně v odstavných pružích komunikací
- nepřípustné využití je pro výrobní činnosti narušující kvalitu životního prostředí, pro stavby náročné na dopravní obsluhu a pro skládky

b) Plochy pro venkovské bydlení II. – SVB

- hlavní využití je pro bydlení a rekreaci v rodinných domcích, dvojdomcích, chalupách a rekreačních domech s užitkovou zahradou a hospodářským zázemím, dále pro zemědělskou malovýrobu, která nesmí narušovat obytné objekty sousedů
- přípustné využití je pro maloobchod, stravování, řemeslnické dílny, malá ubytovací zařízení, parkování na vlastních pozemcích nebo v odstavných pružích komunikací
- nepřípustné využití je pro výrobní činnost narušující kvalitu životního prostředí, pro stavby náročné na dopravní obsluhu a pro skládky

c) Plochy pro bydlení a komerční vybavenost – B + K V

- hlavní využití je k soustředěné zástavbě vymezeného centra obce. Plochy jsou určeny k umísťování objektů pro bydlení, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, nerušící výrobu a služby a administrativní činnost nebo jejich vzájemnou kombinaci (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona. Součástí území mohou být zařízení pro sport a rekreaci.
- přípustné využití je pro veřejnou zeleň, pro dopravu, pro stavby a zařízení technického vybavení

- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí než hlavní a přípustné využití je nepřípustné

d) Plochy pro občanskou vybavenost – OV

- hlavní využití je pro umístění zařízení občanské vybavenosti ve veřejném zájmu, zařízení školská a právní
- přípustné využití je pro bydlení jako pohotovostní byty, parkování pro potřeby občanské vybavenosti, pro veřejnou nebo vyhrazenou zeleň
- nepřípustné využití je pro stavby náročné na dopravní obsluhu a stavby, které by narušily charakter stávající zástavby

e) Plochy pro zemědělské služby – ZS

- hlavní využití je pro stavby zemědělského výzkumu, služeb a skladování
- přípustné využití je pro stavby s pohotovostními byty, pokud požadavky na bydlení nebudou narušeny nad přípustnou míru, pro administrativní služby, specifické služby, přidruženou výrobu, pro parkování a garážování
- nepřípustné využití je pro provozování výroby s negativním vlivem na přilehlou obytnou zónu, znečišťování ovzduší, povrchových a podzemních vod, nadměrná hluchnost, prašnost a zápach, narušování architektonického vzhledu sídla nevhodnými stavbami a nástavbami

f) Plochy pro sport – S

- hlavní využití je zařízení sportovních hřišť místního významu
- přípustné využití je parkování na vyhrazených plochách nebo odstavných plochách komunikací, pro výsadbu zeleně
- nepřípustné využití – jiné funkční využití ploch než hlavní a přípustné využití je nepřípustné

g) Plochy pro individuální rekreaci – IR

- hlavní využití je pro rekreaci v zahradních chatách s užitkovou zahradou
- přípustné využití je pro parkování v rámci vlastních pozemků, pro sportovní a dětské hřiště
- nepřípustné využití je pro stavby náročné na dopravní obsluhu a nové chatové objekty ve volné krajině

h) Plochy pro zařízení technického vybavení – TI

- hlavní využití je pro plochy staveb a zařízení pro odvádění vod, zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobování elektrickou energií, plynem, pro centrální zásobování teplem a pro veřejné telekomunikace
- přípustné využití je pro parkování na vyhrazených plochách nebo v rámci pozemku, správně-administrativní služby, specifické služby a přidružená výroba
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí než hlavní a přípustné využití je nepřípustné; nepřípustné je rovněž narušování architektonického vzhledu nevhodnými stavbami, přístavbami a nástavbami

i) Území pro komerční vybavenost – KO

- hlavní využití je pro výrobu, skladování a umístění objektů obchodu a služeb.
- Zastavitelná plocha č. 1.2 bude rozvíjena na podkladě podrobnější územně plánovací dokumentace, popř. urbanistické studie. Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost, hluk a vibrace při výrobním či manipulačním procesu, která by se projevila vně stavebních objektů. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě. Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území. Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

- přípustné využití je pro veřejnou zeleň.
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí než hlavní a přípustné využití je nepřípustné

j) Plochy sadů a soukromé zeleně – SZ

- hlavní využití je zahrady a sady uvnitř současně zastavěného území
- přípustné využití je pro stavby rodinných domů za podmínky splnění obecných technických požadavků na výstavbu dle stavebního zákona.
- nepřípustné využití – jiné funkční využití objektů či jejich částí než přípustné využití je nepřípustné

k) Pozemní komunikace – PK

- hlavní využití je pro plochy pozemních komunikací
- přípustné využití je pro odstavování vozidel (parking) a zařízení pro hromadnou dopravu (autobusové zastávky apod.)
- nepřípustné využití – jiné funkční využití ploch než hlavní a přípustné využití je nepřípustné

l) Lesy – LE

- slouží pro pěstování stromů, pro výrobu zaměřenou na produkci dřevních porostů podle LHP, které plní funkci ekologicko stabilizační
- doplňkové využití je pro stavby a zařízení lesnické výroby (komunikace)
- nepřípustná je těžba a kácení porostů bez příslušného povolení

m) Zemědělský půdní fond – ZPF

- obsahuje plochy orné půdy, trvalých travních porostů a speciálních kultur, včetně nezbytných staveb sloužících zemědělské výrobě (komunikace, meliorace)
- doplňkové využití je pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury, liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny, stavby technického vybavení, meliorace, polní cesty, komunikace pro pěší a účelové komunikace
- nepřípustné využití – jiné funkční využití ploch než hlavní a přípustné využití je nepřípustné

n) Územní systém ekologické stability – ÚSES

- text viz čl. 9.

o) Izolační zeleň – IZ

- představuje plochy vysoké zeleně, které jsou určeny pro optické a hygienické oddělení zastavitelných ploch 1.1 a 1.2 vůči současně zastavěným a zastavitelným plochám vlastní obce.

p) Krajinná zeleň – KZ

- hlavní využití jsou plochy zeleně v krajině, zahrnující zeleň podél komunikací a nezastavitelnou zeleň v zastavěném území
- přípustné využití je zalesnění, vodní plochy a toky, opatření proti erozi půdy (větrolamy)
- nepřípustné využití – jiné funkční využití ploch než hlavní a přípustné využití je nepřípustné

Článek 7

Zásady regulace výstavby

1. Novostavby i modernizované objekty ve stávající zástavbě musí respektovat stávající

charakter zástavby.

2. Při realizaci staveb je nutno zajišťovat vytváření optimálních a estetických podmínek a nové stavby a přístavby musí zabezpečovat podmínky pohody vlastního i okolního prostředí.
3. Negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení na životní prostředí nesmí narušovat provoz a užívání staveb ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru.
4. Stavby, jejichž provozem nebo užíváním vznikají odpady, musí být vybaveny zařízením pro jejich nezávadné zachycení, zneškodňování, odstraňování, musí být zamezeno unikání škodlivých a hygienicky závadných látek do ovzduší, vody a půdy.
5. V zastavěném území obce a v zastavitelných plochách se v dílčích prostorových celcích stanoví následující regulativy a limity:

Centrální část obce je v nástupním prostoru od východu, kde je pomník padlých ve II. sv. válce, obchod, restaurace, obecní úřad a bývalý areál ÚKZÚZ Brno, stanice Sedlec. Nové plochy obytné, občanské vybavenosti, výroby a technické infrastruktury navazují na založenou půdorysnou formu sídla. Původní zemědělské osídlení je přestavěno pro bydlení a podél průjezdných komunikací je postavena nová výstavba rodinných domů. V tomto území budou ponechány stávající komunikace a veřejná prostranství, stavby trvalého charakteru, které slouží pro bydlení, výrobu, občanskou a technickou vybavenost. Část území je určena k asanaci a nové výstavbě.

Stávající zahrádková kolonie je ponechána pouze pro rekreaci a zahrádky. Nové objekty individuální rekreace nebudou povolovány.

Článek 8

Limity využití území

1. Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístění staveb, využití území a opatření v území. Vstupní limity využití území vycházejí z právních předpisů a správních rozhodnutí. Výstupní limity využití území jsou omezení, která vyplývají z navržené koncepce ÚPSÚ.

2. V řešeném území se uplatňují následující vstupní limity využití území:

Ochranná pásma dopravy

- | | |
|--|-----------------------------|
| • ochranné pásmo dálnice | 100 m od osy krajního pruhu |
| • ochranné pásmo komunikace I. třídy | 50 m od osy krajního pruhu |
| • ochranné pásmo komunikace III. třídy | 15 m od osy krajního pruhu |

Ochranná pásma technické infrastruktury

V území je nutné respektovat:

- | | |
|---|---------------------------|
| • ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm | 1,5 m od líce potrubí |
| • ochranné pásmo kanalizace do průměru 500 mm | 1,5 m od líce potrubí |
| • ochranné pásmo ČOV | dle grafické části |
| • ochranné pásmo vedení VN 22 kV vzdušného | 7 m, 10 m od kraj. vodiče |
| • ochranné pásmo vedení VN 22 kV kabelového zemního | 1 m |
| • ochranné pásmo trafostanic | 7 m, 20 m, 30 m |
| • ochranné pásmo plynu STL | 1 m |
| • ochranná pásma produktovodu | 100 m a 300 m |

- ochranné pásmo dálkového sdělovacího kabelu 1,5 m
- ochranné pásmo vojenského mikrovlnného spoje dle grafické části

Ochrana přírody a krajiny

- ochranné pásmo lesa 50 m
- lokální prvky ÚSES (LBC a LBK) dle grafické části

3. V řešeném území se uplatňují následující výstupní limity využití území:

Ochranná pásma dopravy

- ochranné pásmo dálnice 100 m od osy krajního pruhu
- ochranné pásmo komunikace I. třídy 50 m od osy krajního pruhu

Ochranná pásma technické infrastruktury

- ochranné pásmo vodovodních řadů do průměru 500 mm 1,5 m od líce potrubí
- ochranné pásmo kanalizace do průměru 500 mm 1,5 m od líce potrubí
- ochranné pásmo vedení VN 22 kV vzdušného 7 (10) m od kraj. vodiče
- ochranné pásmo vedení VN 22 kV kabelového zemního 1 m
- ochranné pásmo trafostanic 7 m, 20 m, 30 m

Článek 9

Ochrana přírody a územní systém ekologické stability

1. ÚPSÚ zajišťuje územní ochranu významných krajinných prvků – alej severně od Sedlce, sad na okraji Sedlce, les Amerika, dále navrhuje výsadbu veřejné zeleně podél silnic a polních cest a na okraji nové zástavby.
2. Plochy pro ÚSES jsou vymezeny ve výkrese č. B5 Územní systém ekologické stability dokumentace Změny č. 2 ÚPSÚ.
3. Plochy vymezené pro ÚSES jako biokoridory, biocentra a interakční prvky mají minimální parametry stanovené metodickým předpisem. V případě stávajících funkčních přírodních prvků se jedná o pozemky, na nichž bude nutno právo k užívání omezit.
4. Na pozemcích zahrnutých do územního systému ekologické stability a na pozemcích významných krajinných prvků je zakázáno povolovat a umísťovat stavby pro bydlení, rekreaci, průmyslovou a zemědělskou výrobu, stavby pro skladování a skládku odpadků. Výjimečně při respektování požadavků ochrany přírody a krajiny mohou být na uvedených plochách umístěny a povoleny stavby pro dopravu, technické vybavení obce, meliorační stavby na zemědělské a lesní půdě a dále mohou být provedeny opravy a stavební úpravy stávajících objektů vodních toků.

Článek 10

Uspořádání a limity technického vybavení

A) Doprava

1. Plochy pozemních komunikací jsou vymezeny ve výkrese č. B1 Dopravní řešení Změny č. 2 ÚPSÚ.
2. Dopravní kostru tvoří dálnice D8, silnice I/9, III/0083 a III/0084. V území jsou vymezeny plochy pro realizaci stavby Zkapacitnění Prosecké radiály a MÚK Zdiby (D8 × I/9), zahrnující přestavbu křižovatky a rozšíření silnice I/9.
3. Místní komunikace a veřejná prostranství:

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

Stávající plochy pro odstavování a garážování vozidel jsou ponechány. Nové garáže motorových vozidel budou umisťovány na vlastních pozemcích v urbanizovaném území. Nové plochy pro parkování jsou vymezeny v centrálním území.

B) Technická vybavenost území

1. Rozsah ploch technického vybavení je zobrazen ve výkresech č. B2 Vodohospodářské řešení a B3 Energetické řešení Změny č. 2 ÚPSÚ.

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

- Doplnění rozvodů vodovodu, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace a STL plynu k obsluze návrhových ploch.
- Vybudování nové kioskové TS Západ 400 kVA, napojena z kabelového vedení.
- Propojení TS Západ a TS Obec zemním kabelem VN, včetně zrušení vzdušného přívodního vedení k TS Obec od východu.
- Vybudování nové kioskové TS Jih 400 kVA, napojena kabelovou odbočkou z přeložky stávajícího vzdušného vedení do kabelového vedení.
- Vybudování nové TS Zóna 400 kVA, napojena od jihu kabelovým zemním vedením.
- Zrušení stávajícího venkovního vedení VN od bodu napojení TS Jih po okraj plochy G.1; přeložka do kabelu; propojení na TS Obec.
- Posílení a přestavba TS Obec z věžové na kioskovou TS.
- Vybudování nové kioskové TS Jihozápad, napojena kabelem z TS Obec.
- Přemístění stávající TS III.– posunutí za hranici pozemku (TS III. návrh), změna na kioskovou.
- Přeložky stávajících vedení v prostoru MÚK Zdiby v souvislosti s její přestavbou: zemního kabelu VN, dálkového sdělovacího kabelu, vodovodu – mimo řešené území.

Článek 11

Zvláštní zájmy

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

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

Článek 12

Veřejně prospěšné stavby a asanace

1. Plochy pro veřejně prospěšné stavby a asanace jsou zobrazeny ve výkrese č. B4 Veřejně prospěšné stavby Změny č. 2 ÚPSÚ.

2. Seznam veřejně prospěšných staveb:

1 (neobsazeno)

2 kanalizační sběrače a kanalizační sít'

- 3 (neobsazeno)
- 4 vodovodní síť
- 5 trafostanice TS Západ
- 6 kabelové a venkovní vedení 22 kV
- 7 (neobsazeno)
- 8 (neobsazeno)
- 9 (neobsazeno)
- 10 silniční úpravy centra
- 11 občanská vybavenost – budova obecního úřadu
- 12 výstupní komunikace
- 13 vstup do komerční zóny
- 14 komunikace komerční zóny
- 15 TS Zóna a přívodní kabelové vedení VN 22 kV
- 16 TS Jih a přívodní vzdušné vedení VN 22 kV
- 17 odkanalizování komerční zóny
- 18 dětské a sportovní hřiště
- 19 (neobsazeno)
- 20 (neobsazeno)
- 21 MÚK Zdiby, rozšíření silnice I/9, přeložky inženýrských sítí
- 22 STL plyn
- 23 plocha technického zařízení H.1
- 24 přeložka vzdušného vedení VN do kabelového vedení
- 25 komunikace v navrhovaných plochách C.2 a J
- 26 dešťová kanalizace
- 27 přesun trafostanice TS III.

3. Seznam veřejně prospěšných asanací:

A1 Asanace centrálního území

Článek 14 **Závěrečná ustanovení**

Změna č. 2 ÚPSÚ Sedlec je uložena:

- na Krajském úřadě Středočeského kraje
- na MěÚ Brandýs nad Labem, odbor územního rozvoje a památkové péče, pracoviště Praha
- na stavebním úřadě Líbeznice
- na Obecním úřadě Sedlec

Článek 15 **Zrušovací ustanovení**

Zrušují se:

Obecně závazná vyhláška o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005.

Článek 16
Účinnost

Tato obecně závazná vyhláška nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyhlášení.



Ing. Zdeněk Veselý
starosta



Zdeněk Veselý
místostarosta

Vyvěšeno dne: 20.12.2006

Sejmuto dne: 06.01.2007