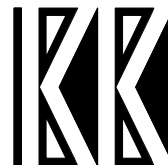


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU SEDLEC

Návrh změny územního plánu

Technická zpráva

Územní plán sídelního útvaru Sedlec byl schválen dne 11. 11.1998 Změna č.1 ÚPSÚ Sedlec byla schválena dne 25. 5. 2005		
Schvalovací doložka - změna č. 2 ÚPSÚ Sedlec		Razítko
Schvalovací orgán:	Zastupitelstvo obce Sedlec	
Schváleno dne:2006 usnesením ZO	
Starosta obce:	Ing. Zdeněk Veselý	
Pořizovatel:	MěÚ Brandýs n. Labem–Stará Boleslav	
Oprávněná osoba		
Jméno a příjmení	Funkce	Podpis
Ing. Renata Perglerová	vedoucí odboru úz. rozvoje a pam. péče	
Projektant:	Funkce	Podpis
Ing. arch. Daniela Binderová	autorizovaný architekt pro obor územní plánování	
Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje jako nadřízeného orgánu		
územního plánování ze dne2006 č.j.		

V Praze, listopad 2006

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU SEDLEC

Návrh změny územního plánu

ZPRACOVATELÉ:

Projektant:

Ing. arch. Daniela Binderová

Digitální zpracování grafické části:

Štěpán Klumpar

OBSAH:

1. Základní údaje o zakázce	4
1.1. Identifikační údaje	4
1.2. Právní předpisy	4
1.3. Průběh zpracování	4
1.4. Podklady	4
1.5. Rozsah dokumentace	4
2. Základní údaje řešení	5
2.1. Důvod zpracování Změny č. 2 územního plánu, hlavní cíle řešení	5
2.2. Zhodnocení vztahu k dříve zpracované dokumentaci	5
2.3. Vyhodnocení splnění Zadání změny č. 2	6
2.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	6
3. Vymezení řešeného území	7
4. Předpoklady a podmínky vývoje obce	7
5. Návrh urbanistické koncepce	7
6. Členění území obce na funkční plochy	7
6.1. Rekapitulace stávajících druhů funkčních ploch	7
6.2. Změny ve vymezení druhů funkčních ploch	8
6.2.1. Zaniklé funkční plochy	8
6.2.2. Upravené funkční plochy	8
6.2.3. Doplnění zkratk označujících funkční plochy	9
6.2.4. Nově definované funkční plochy	9
6.2.5. Seznam funkčních ploch po provedených změnách	9
6.3. Změny v zařazení jednotlivých ploch do funkčního využití	10
6.4. Hranice SZÚ a ZÚ	10
6.4.1. Hranice současně zastavěného území (SZÚ)	10
6.4.2. Hranice zastavitelného území (ZÚ)	11
7. Limity využití území	11
7.1. Vstupní limity	11
7.1.1. Ochranná pásma dopravy	11
7.1.2. Ochranná pásma technické infrastruktury	11
7.1.3. Ochrana nemovitých kulturních památek	11
7.1.4. Ochrana nerostných surovin	12
7.1.5. Ochrana přírody a krajiny	12
7.1.6. Vodní toky, hydrologie	12
7.1.7. Hygienická ochranná pásma	12
7.2. Výstupní limity	12
7.2.1. Ochranná pásma dopravy	12
7.2.2. Ochranná pásma technické infrastruktury	12
8. Přehled vybraných ploch zastavitelného území	12
8.1. Dříve vymezené plochy	12
8.1.1. Urbanizované území	12
8.1.2. Neurbanizované území	13
8.2. Nově vymezené zastavitelné plochy	13
9. Návrh koncepce dopravy	15
10. Návrh koncepce občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	15
10.1. Vodní hospodářství	15

10.1.1. Zásobování pitnou vodou	15
10.1.2. Kanalizace a čištění odpadních vod	15
10.2. Energetika	16
10.2.1. Zásobování elektrickou energií	16
10.2.2. Plyn	16
10.2.3. Dálková vedení hořlavých kapalin	17
10.3. Spoje	17
10.3.1. Telekomunikace	17
10.3.2. Radiokomunikace	17
10.3.3. Nakládání s odpady	17
11. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů	17
12. Návrh územního systému ekologické stability	17
13. Veřejně prospěšné stavby a asanace	18
13.1. Veřejně prospěšné stavby	18
13.1.1. Stávající veřejně prospěšné stavby	18
13.1.2. Nově navržené veřejně prospěšné stavby	19
13.2. Asanace a asanační úpravy	19
14. Návrh řešení požadavků civilní ochrany	20
15. Vyhodnocení důsledků řešení na ZPF a PUPFL	20
15.1. Zemědělský půdní fond	20
15.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa	22
16. Návrh lhůt aktualizace	22
17. Závazná část ve formě regulativů	22

A. ÚVODNÍ ČÁST

1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ZAKÁZCE

1.1. Identifikační údaje

Kraj:	Středočeský
Pověřený obecní úřad:	Brandýs nad Labem
Stavební úřad:	Líbeznice
Obec:	Sedlec
Základní územní jednotka:	Sedlec
Číslo ZÚJ:	598283
Základní sídelní jednotka:	Sedlec
Číslo ZSJ:	146676
Katastrální území:	Sedlec u Líbeznic
Výměra katastru:	186 ha
Současně zastavěné území:	17 ha
Nadmořská výška:	260 m n.m. – 306 m n.m.

1.2. Právní předpisy

Právní předpisy upravující oblast územně plánovací: zákon č. 50/1976 Sb. – **o územním plánování a stavebním řádu**, v platném znění, a vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 135/2001 Sb. – **o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci**, v platném znění.

1.3. Průběh zpracování

Podkladem pro zpracování „Změny č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Sedlec“ je smlouva o dílo č. 308/2006 ze dne 10. 2. 2006, uzavřená mezi objednatelem, obcí Sedlec, a zpracovatelem, firmou Kadlec K.K. Nusle, spol. s r.o., Chaberská 3, Praha 8. Pořizovatelem Změny ÚPSÚ je Městský úřad Brandýs nad Labem.

Bylo zpracováno Zadání změny č. 2 ÚPSÚ, schváleno v Obecním zastupitelstvu obce Sedlec dne 27. 9. 2006. Návrh změny č. 2 ÚPSÚ byl zpracován v říjnu 2006.

1.4. Podklady

K vypracování Změny č. 2 ÚPSÚ byly použity tyto podklady:

- schválený územní plán sídelního útvaru Sedlec (Ing. arch. Olga Bendová, 1998)
- schválená Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec (Ing. arch. Ladislav Komrská, 2005)
- schválené Zadání Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Sedlec (9/2006)
- písemné a grafické podklady od dotčených orgánů státní správy a správců technických sítí
- mapové podklady v měřítku 1 : 2 880, 1 : 25 000
- studie Přestavba Prosecké radiály (PUDIS a.s.)

1.5. Rozsah dokumentace

Na základě schváleného zadání změny č. 2 ÚPSÚ byla dokumentace zpracována formou aktualizace výkresové dokumentace ÚPSÚ v rozsahu celého správního území.

Dokumentace byla zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí digitálně (program MicroStation) v měřítku 1 : 5 000. Seznam výkresů koresponduje s výkresy schválené Změny č. 1 ÚPSÚ, které tímto nahrazuje.

Výjimkou je výkres záborů ZPF a PUPFL, který se zpracovává pro každou změnu samostatně (vyhodnocují se aktuální nově navržené zábory, dříve odsouhlasené již nejsou předmětem řešení).

(Pozn. Rovněž Změna č. 1 byla zpracována tak, že výkresová část plně nahradila původní výkresy ÚPSÚ).

A1	Aktualizace hlavního výkresu po změně č. 2 ÚPSÚ	1 : 5 000
A2	Hlavní výkres změny č. 2 ÚPSÚ	1 : 5 000
B1	Dopravní řešení	1 : 5 000
B2	Vodohospodářské řešení	1 : 5 000
B3	Energetické řešení	1 : 5 000
B4	Veřejně prospěšné stavby	1 : 5 000
B5	Územní systém ekologické stability	1 : 5 000
B6	Ochrana ZPF a PUPFL	1 : 5 000
C	Situace širších vztahů	1 : 25 000
D	Schema hlavního výkresu (pro potřeby dotčených orgánů státní správy)	1 : 10 000

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE ŘEŠENÍ

2.1. Důvod zpracování Změny č. 2 územního plánu, hlavní cíle řešení

Územní plán sídelního útvaru Sedlec, schválený v roce 1998, v některých dílčích položkách nevyhovuje současným potřebám. Příčinou jsou změny, ke kterým došlo od doby jeho zpracování – částečné zastavění návrhových ploch a tím zmenšení jejich rozsahu a změny záměrů majitelů stávajících objektů či dosud nezastavěných pozemků a přehodnocení významu a zastavitelnosti některých ploch.

Některé okruhy problémů, zvláště celková aktualizace a nové rozvojové plochy, byly řešeny ve změně ÚPSÚ č. 1, která byla zpracovávána v roce 2005.

Na základě výše uvedených skutečností rozhodlo zastupitelstvo obce o tom, že podle § 31 zákona č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a § 17 prováděcí vyhlášky č. 135/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, bude pořízena Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru.

Obsahem změn bude nové zařazení dvou ploch z nezastavitelného do zastavitelného území, změna řešení MÚK Zdiby a aktualizace celého ÚPSÚ.

2.2. Zhodnocení vztahu k dříve zpracované dokumentaci

Obec má schválený územní plán sídelního útvaru z r. 1998 a Změnu č. 1 ÚPSÚ z r. 2005. Nyní zpracovávaná Změna č. 2 ve svém řešení z obou dokumentací vychází, aktualizuje stávající stav v území a doplňuje nová zastavitelná území. Stávající podmínky v území zůstávají nezměněny.

Území obce leží v území, řešeném Územním plánem velkého územního celku pražské středočeské aglomerace z roku 1986. Tento územní plán má být nahrazen novým územním plánem velkého územního celku pražského regionu, který je k datu projednání zadání změny č. 2 ÚPSÚ Sedlec zpracován v návrhu.

Řešení změny č. 2 ÚPSÚ Sedlec nebude v rozporu s nadřazenými dokumentacemi.

2.3. Vyhodnocení splnění Zadání změny č. 2

Předmětem zadání bylo:

- a) změna funkčního využití dvou ploch – rozšíření zastavitelného území,
- b) aktualizace stavu (aktualizace hranice současně zastavěného území k 1. 1. 2006 a hranice zastavitelného území; zakreslení zastavěných ploch, které byly v mezidobí realizovány – převedení z návrhů do stavů),
- c) oprava skutečného stavu (doplnění funkčního využití stávajících ploch, které byly v předchozích etapách opomenuty,
- d) z důvodů dosažení jednoznačnosti a transparentnosti dokumentace ÚPSÚ byly provedeny formální úpravy dokumentace (beze změny vymezení návrhových ploch):
 - Sjednocení názvů funkčních ploch mezi textovou částí, včetně závazné části, a výkresovou částí dokumentace. Výchozím dokumentem byly obě vyhlášky o závazných částech ÚPSÚ, které definovaly názvy funkčních ploch; tyto názvy byly promítnuty do celé dokumentace.
 - Jednoznačné rozdělení správního území obce do funkčních ploch tak, aby pro každý pozemek v území byla závazně určena právě jedna funkční plocha, definovaná názvem, barvou ve výkresové dokumentaci a vícepísmennou zkratkou. Cílem je zajistit, aby se nepřekrývaly plochy v kategorii „stav“ a „návrh“, aby všechny funkční plochy ve výkrese byly obsaženy v legendě výkresu a odkazovaly na příslušná ustanovení v textové části, včetně závazné části (regulativů) a aby v území nezůstaly plochy bez stanoveného funkčního využití území.
 - Na základě předchozích kroků vyplynula potřeba doplnění nových druhů funkčních ploch, a to Krajinná zeleň a Pozemní komunikace.

Zadání bylo splněno ve všech bodech.

2.4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Je stanoveno v § 1, odst. 2 stavebního zákona: Územní plánování vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší.

Změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Sedlec je při zvážení všech jeho složek v souladu se základními cíli územního plánování.

B. ŘEŠENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

3. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Správní území obce Sedlec je vymezeno katastrální hranicí k.ú. Sedlec, o rozloze 186 ha. Z hlediska státní správy je začleněno do Středočeského kraje. Leží cca 5 – 6 km severně od Prahy nedaleko dálnice D8.

Řešené území Změny č. 2 ÚPSÚ v první řadě zahrnuje:

- lokalitu změny funkčního využití na venkovské bydlení I. (p.č. 189/8, 115/5, 115/6, 232/6, 116) – lokalita č. 1, dále „J“
- lokalitu změny funkčního využití na venkovské bydlení II. (p.č. 62/1, 125/1) – lokalita č. 2, dále „K“

Projednáním Zadání změny č. 2 ÚPSÚ byl doplněn požadavek na zpracování stavby zkapacitnění Prosecké radiály a MÚK Zdiby (D8 × I/9) dle studie Přestavba Prosecké radiály (PUDIS a.s.). Tato stavba byla již řešena v předchozích územně plánovacích dokumentacích, avšak místně odlišně. Aktuální řešení stavby bylo do Změny č. 2 ÚPSÚ zpracováno – lokalita č. 3, „F“. Další drobné změny byly provedeny na základě požadavků citovaných v kap. 2.3. (aktualizace stavu, oprava skutečného stavu, jednoznačnost a transparentnost zařazení), včetně lokality č. 4, „L“.

Řešeným územím změny je proto celé správní území obce.

4. PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE

Beze změny. Kapitola byla pojednána v platné podobě ÚPSÚ.

5. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Základní urbanistická koncepce územního plánu se nemění. Dle požadavků Zadání změny č. 2 ÚPSÚ bylo změněno funkční využití dvou ploch a provedena celková aktualizace.

6. ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY

6.1. Rekapitulace stávajících druhů funkčních ploch

Jednotlivé druhy funkčních zón byly definovány v závazné části schváleného územního plánu sídelního útvaru a upraveny z jeho Změně č. 1, včetně rozdělení na urbanizované plochy (stav a návrh) a neurbanizované plochy (stav a návrh).

Tento seznam zahrnuje následující závazné druhy ploch.

Urbanizované území

- plochy pro venkovské bydlení I. (VB)
- plochy pro venkovské bydlení II. (SVB)
- plochy pro bydlení a komerční vybavenost (BKV)
- plochy pro komerční vybavenost (KV)
- plochy pro občanskou vybavenost (OV)
- plochy pro zemědělské služby (ZS)
- plochy pro výrobu, sklady (V)
- plochy pro sport (S)
- plochy pro individuální rekreaci (IR)
- plochy pro dopravu (*bez zkratky*)
- plochy pro zařízení technického vybavení (*bez zkratky*)
- plochy pro veřejnou zeleň (*bez zkratky*)

Změnou č. 1 ÚPSÚ doplněny:

- území pro komerční vybavenost – komerčně obchodní plochy (*bez zkratky*)
- sady, soukromá zeleň (*bez zkratky*)

Neurbanizované území

- vodní plochy a toky (*bez zkratky*)
- lesy (*bez zkratky*)
- zemědělský půdní fond (*bez zkratky*)
- územní systém ekologické stability (*bez zkratky*)

Změnou č. 1 ÚPSÚ doplněny:

- izolační zeleň (*bez zkratky*)

6.2. Změny ve vymezení druhů funkčních ploch

6.2.1. Zaniklé funkční plochy

Provedením Změny č. 1 ÚPSÚ – přeřazením stávajících nebo návrhových ploch do jiných druhů funkčních ploch zanikly následující druhy ploch:

- plochy pro komerční vybavenost (KV)
- plochy pro výrobu, sklady (V)
- plochy pro dopravu (*bez zkratky*)
- plochy pro veřejnou zeleň (*bez zkratky*)
- vodní plochy a toky (*bez zkratky*)

Tyto druhy funkčních ploch však nebyly v rámci Změny č. 1 ÚPSÚ ze závazné části odstraněny. Změna č. 2 ÚPSÚ ruší tyto druhy funkčních ploch.

Pozn.: V rámci oprav stávajícího stavu je východní část areálu Pema, po Změně č. 1 ÚPSÚ zařazena jako „plochy pro výrobu, sklady – návrh“, zařazen nově Změnou č. 2 ÚPSÚ do funkční plochy „území pro komerční vybavenost – komerčně obchodní plochy – stav“. Tím zaniká druh funkční plochy „plochy pro výrobu, sklady“ a Změna č. 2 ÚPSÚ ruší tento druh funkční plochy ze závazné části.

6.2.2. Upravené funkční plochy

V hlavním výkrese Změny č. 2 ÚPSÚ se nacházely v legendě další plochy, které nemají oporu v definovaných druzích funkčních ploch ze závazné části. Tyto plochy byly Změnou č. 2 zařazeny do funkčních ploch již dříve definovaných, příp. z výčtu odstraněny, pokud se nacházely pouze v legendě a chyběly:

- „obchod, služby“ zařazena jako „území pro komerční vybavenost – komerčně obchodní plochy“
- „průmysl, sklady“ zařazena jako „plochy pro výrobu, sklady“, zrušena – viz výše
- „sport, rekreace“ zařazena jako „plochy pro sport“
- „zařízení veřejné dopravy, parkování, garáže a zařízení technického charakteru“ zařazena jako „zařízení technického vybavení“
- „vodohospodářská zařízení“ v návrhu zařazena jako „zařízení technického vybavení“ a přeřazena do stavu – jedná se o realizovanou čistírnu odpadních vod
- „parková zeleň“ – pouze v legendě, odstraněna
- „rozptýlená zeleň“ zařazena do nově definované funkční plochy „krajinná zeleň“ – viz níže
- „orná půda“ a „drnový fond“ společně zařazeny do „zemědělský půdní fond“
- „významné krajinné prvky“ zařazeny částí do nově definované funkční plochy „krajinná zeleň“, částí do „územní systém ekologické stability“
- dále byla funkční plocha „plochy pro občanskou vybavenost (OV)“, která po Změně č. 1 již se v území nevyskytovala, Změnou č. 2 obnovena, a to nově navrženou plochou pro přestavbu v současně zastavěném území obce.

6.2.3. Doplnění zkratk označujících funkční plochy

Doplňují se následující zkratky pro funkční plochy:

Urbanizované území

- plochy pro zařízení technického vybavení (TI)
- území pro komerční vybavenost – komerčně obchodní plochy (KO)
- sady, soukromá zeleň (SZ)

Neurbanizované území

- lesy (LE)
- zemědělský půdní fond (ZPF)
- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- izolační zeleň (IZ)

6.2.4. Nově definované funkční plochy

Z důvodů potřeby pokrytí území funkčními plochami beze zbytku definuje Změna č. 2 ÚPSÚ nový druh funkční plochy „Pozemní komunikace“. Do funkční plochy jsou zařazeny veškeré stávající komunikace (dálnice D8, silnice I. a III. třídy) a dále plochy dříve bez stanovené funkce, tj. místní a významné ostatní komunikace. Funkční plocha je zakategorizována do urbanizovaného území. Regulativy funkčního využití plochy:

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.)
- nepřipustné využití je jiné než hlavní a přípustné využití

Dále se z důvodů potřeby zařídění stávající zeleně, která nemá charakter lesa ani není zařazena do ploch pro ÚSES, zřizuje nový druh funkční plochy „Krajinná zeleň“. Do funkční plochy jsou zařazeny veškeré stávající plochy zeleně, nezařaditelné do již dříve definovaných ploch pro zeleň. Funkční plocha je zakategorizována do neurbanizovaného území. Regulativy funkčního využití plochy:

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)
- nepřipustné využití je jiné než hlavní a přípustné využití

6.2.5. Seznam funkčních ploch po provedených změnách

Urbanizované území

- plochy pro venkovské bydlení I. (VB)
- plochy pro venkovské bydlení II. (SVB)
- plochy pro bydlení a komerční vybavenost (BKV)
- občanská vybavenost (OV)
- plochy pro zemědělské služby (ZS)
- území pro komerční vybavenost – komerčně obchodní plochy (KO)
- plochy pro sport (S)
- plochy pro individuální rekreaci (IR)

- plochy pro zařízení technického vybavení (TI)
- pozemní komunikace (PK)
- sady, soukromá zeleň (SZ)

Neurbanizované území

- lesy (LE)
- zemědělský půdní fond (ZPF)
- územní systém ekologické stability (ÚSES)
- krajinná zeleň (KZ)
- izolační zeleň (IZ)

6.3. Změny v zařazení jednotlivých ploch do funkčního využití

Změna č. 2 navrhuje nové návrhové plochy, které jsou detailněji pojednané v kap. 8.

Rovněž byly zakresleny změny v území – plochy realizované v mezičase:

- areál Pema přearžena z návrhových ploch (komerčně obchodní plochy a plochy pro výrobu, sklady) do stávajících ploch „komerčně obchodní plochy“
- v současně zastavěném území obce zakresleno několik menších ploch (bydlení venkovské I.)
- zakreslena do stavu čistírna odpadních vod (zařízení technického vybavení)
- zakreslena realizovaná komunikace v západní části obce (pozemní komunikace)

Dále navrhuje změny v zařazení konkrétních stávajících ploch do druhu funkčního využití, tj. nepředpokládají se změny v území, jedná se pouze o formální změny v zařazení, které lépe reflektují skutečný stav v území:

- obytná plocha v severozápadním cípu správního území přearžena z ploch venkovské bydlení II. (SVB) do venkovské bydlení I. (VB)
- v současně zastavěném území obce zakresleno několik menších ploch, které byly v původním plánu omylem zařazené do jiných funkčních ploch než pro které jsou určeny – nyní bydlení venkovské I.

6.4. Hranice SZÚ a ZÚ

6.4.1. Hranice současně zastavěného území (SZÚ)

V území je stanovena tzv. **hranice současně zastavěného území (SZÚ)** dle definice v zákoně č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění. Dle § 139a, odst. (2) je definováno současně zastavěné území jako:

Jedno nebo více oddělených zastavěných území; při určování SZÚ se vychází z údajů katastru nemovitostí. Hranici tvoří čára, která zahrnuje:

- stavební parcely (zastavěné plochy a nádvoří) a pozemkové parcely, které s nimi sousedí a slouží účelu, pro které byly stavby zřízeny a kolaudovány,
- zemědělské pozemky a vodní plochy, obklopené parcelami definovanými v předchozím bodě; lesní pozemky se do SZÚ nezahrnují,
- ostatní plochy; dráhy, silnice a ostatní komunikace pouze pokud jsou obklopeny pozemky z předchozích bodů.

Současně zastavěné území obce bylo ve Změně č. 2 ÚPSÚ aktualizováno, stanoveno k 1. 9. 2006. Předmětem úpravy bylo zahrnutí ploch v mezidobí realizovaných a dále dílčí opravy, které vyplynuly z ověření druhů konkrétních pozemků v databázi katastru nemovitostí. Výměra SZÚ správního území obce Sedlec dle stavebního zákona je 17 ha.

6.4.2. Hranice zastavitelného území (ZÚ)

V území se stanovuje rovněž tzv. hranice zastavitelného území (ZÚ) dle definice v zákoně č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Dle § 139a, odst. (3) je definována hranice zastavitelného území jako plochy vhodné k zastavění, vymezené schváleným územním plánem obce nebo regulačním plánem.

Hranice byla vymezena ve Změně č. 1 ÚPSÚ a aktualizována ve Změně č. 2 ÚPSÚ. Ve výkrese č. A2 Hlavní výkres změny č. 2 ÚPSÚ a ve výkrese č. B6 Ochrana ZPF a PUPFL jsou vyznačeny hranice dvě, a to hranice po Změně č. 1 ÚPSÚ a její úprava provedená Změnou č. 2 ÚPSÚ. V ostatních výkresech je vyznačena již konečná hranice ZÚ po provedení obou Změn.

7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

7.1. Vstupní limity

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. Vstupní i výstupní limity jsou zakresleny v jednotlivých výkresech grafické části ÚPSÚ, zejména ve výkrese č. A1 Aktualizace hlavního výkresu po změně č. 2 ÚPSÚ.

7.1.1. Ochranná pásma dopravy

V území je nutné respektovat:

- | | |
|--|-----------------------------|
| • 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 jsou vyznačena mimo souvisle zastavěné území obce, definované v § 47a vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

7.1.2. 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 v zástavbě |
| • ochranná pásma ropovodu a produktovodu | 300 m |
| • ochranná pásma ropovodu a produktovodu | 100 m pro souvislou zástavbu vesnic |
| • ochranné pásmo dálkového sdělovacího kabelu | 1,5 m |
| • ochranné pásmo vojenského mikrovlnného spoje | dle grafické části |

7.1.3. Ochrana nemovitých kulturních památek

V řešeném území nejsou vyhlášeny žádné památkové zóny, památkové rezervace, nemovité kulturní památky ani žádná ochranná pásma NKP.

7.1.4. Ochrana nerostných surovin

V řešeném území se nenachází chráněná ložisková území, dobývací prostory ani poddolovaná území.

7.1.5. Ochrana přírody a krajiny

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

Poznámka: Lokální prvky ÚSES jsou z právního hlediska limitem využití území, protože již byly zapracovány do předchozích etap ÚPSÚ a společně s nimi schváleny.

7.1.6. Vodní toky, hydrologie

V území se nenachází žádné vodní toky, proto se zde neuplatňují žádné limity využití území (zaplavované území, manipulační pásmo při správě toků) ani zde nejsou ochranná pásma vodních zdrojů.

7.1.7. Hygienická ochranná pásma

Hygienická ochranná pásma (např. o.p. hřbitova, o.p. živočišné výroby) se neuplatňují.

7.2. Výstupní limity

7.2.1. Ochranná pásma dopravy

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

7.2.2. Ochranná pásma technické infrastruktury

V území jsou navrženy stavby technické infrastruktury a jejich ochranná pásma:

- 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
- ochranné pásmo plynu STL 1 m v zástavbě

8. PŘEHLED VYBRANÝCH PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

8.1. Dříve vymezené plochy

8.1.1. Urbanizované území

Rekapitulace ploch zastavitelného území:

označení	druh funkčního využití	výměra (m ²)	poznámka	vymezena čím
B	venkovské bydlení I. (VB)	31925	bez komunikací	pův. ÚPSÚ
C.1	venkovské bydlení I. (VB)	10395	bez komunikací	pův. ÚPSÚ
C.2	venkovské bydlení I. (VB)	11422	bez komunikací	pův. ÚPSÚ
D	venkovské bydlení I. (VB)	46042	bez komunikací	pův. ÚPSÚ
E	komerčně obchodní plochy (KO)	—	realizováno	pův. ÚPSÚ
F	pozemní komunikace (PK)	21474	včetně zeleně stávající a navržené	pův. ÚPSÚ

G.1	venkovské bydlení II. (SVB)	20868		pův. ÚPSÚ
G.2	bydlení a komerční vybavenost (BKV)	2528		pův. ÚPSÚ
1.1 (H.1)	zařízení technického vybavení (TI)	9182	bez komunikací	Změna č. 1 ÚPSÚ
1.2 (H.2)	komerčně obchodní plochy (KO)	136346	bez komunikací	Změna č. 1 ÚPSÚ
2 (I)	venkovské bydlení I. (VB)	8483	včetně komunikací	Změna č. 1 ÚPSÚ

Pozn.: Plochy ze Změny č. 1 ÚPSÚ, které byly označeny číslicemi, jsou měněny na označení písmeny tak, aby bylo možno pokračovat v označení dalších ploch, navržených ve Změně č. 2 ÚPSÚ.

Mimo číslování a označení se v území nachází další dříve vymezené zastavitelné plochy:

označení	druh funkčního využití	výměra	poznámka	vymezena čím
—	sport (S)	1414		pův. ÚPSÚ
—	pozemní komunikace (PK)	2253	točna autobusu	Změna č. 1 ÚPSÚ
—	pozemní komunikace (PK)	10616	navržené místní komunikace – obsluha území	pův. ÚPSÚ, upraveno Změnou č. 1 ÚPSÚ

8.1.2. Neurbanizované území

V území byly vymezeny následující neurbanizované návrhové plochy:

označení	druh funkčního využití	výměra	poznámka	vymezena čím
—	izolační zeleň (IZ)	10677		Změna č. 1 ÚPSÚ

8.2. Nově vymezené zastavitelné plochy

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚPSÚ jsou následující návrhové plochy:

Lokalita č. 1: Území mezi sil. III/0083 a místní komunikací vedoucí od obce k jihu, v návaznosti na dříve schválené plochy „C.2“.

Označení:	J
Vymezení:	p.č. 189/8, 115/5, 115/6, 232/6, 116
Stávající funkční využití:	ZPF (orná půda) – stav (neurbanizované území)
Změna funkčního využití:	venkovské bydlení I. (urbanizované území)
Důvod změny:	rozšíření ploch pro bydlení
Výměra:	18409 m ² (bez komunikací) + 4605 m ² komunikace
Druh pozemku, BPEJ:	orná půda, zahrada, trvalé travní porosty; I. a II. třída ochrany ZPF
Dopravní obsluha:	ze stávající místní komunikace bude napojena část ve svahu, část na orné půdě obsloužena z nově navržených komunikací, navazujících na systém komunikací plochy C.2.
Limity využití území:	ochr. pásmo mikrovlákného spoje (v minim. rozsahu)

V souvislosti s řešením plochy bude upraveno komunikační napojení na plochu C.2, odlišné od řešení ve Změně č. 1 ÚPSÚ.

Lokalita č. 2: Území jihovýchodně od obce, jižně od ČOV a východně od procházejícího biokoridoru.

Označení:	K
Vymezení:	p.č. 62/1, 125/1
Stávající funkční využití:	ZPF (orná půda) – stav (neurbanizované území)
Změna funkčního využití:	smíř.venkovské bydlení II. (urbanizované území)
Důvod změny:	rozšíření ploch pro bydlení
Výměra:	21472 m ²
Druh pozemku, BPEJ:	orná půda, II. třída ochrany ZPF
Dopravní obsluha:	napojena na stávající silniční síť stávajícím vjezdem, procházejícím územím LBK kolmo nejkratším směrem
Limity využití území:	ochr. pásmo VN ochr. pásmo produktovodu 300 m dotyk s procházejícím biokoridorem

Lokalita č. 3: Při projednání zadání byl uplatněn požadavek na zpracování stavby zkapacitnění Prosecké radiály a MÚK Zdiby (D8 × I/9) dle studie Přestavba Prosecké radiály (PUDIS a.s.). Tato stavba byla již řešena v předchozích stupních územně plánovací dokumentace, avšak místně odlišně.

Označení:	F (změna dříve navržené plochy)
Vymezení:	rozsáhlé území v jihozápadním kvadrantu katastru, vymezeno v grafické části
Stávající funkční využití:	ZPF (orná půda) – stav (neurbanizované území) a pozemní komunikace (urbanizované území)
Změna funkčního využití:	pozemní komunikace (urbanizované území) a krajinná zeleň (neurbanizované území)
Důvod změny:	změna záměru, podrobnější dokumentace
Výměra:	5104 m ² (rozšíření plochy)
Druh pozemku, BPEJ:	orná půda, ostatní plocha, I. třída ochrany ZPF
Limity využití území:	ochr. pásmo silnice, ochr. pásmo VN 22 kV, ochr. pásmo kabel. vedení VN 22 kV

Lokalita č. 4: Jedná se o plochu přestavby v současně zastavěném území obce, a to z ploch smíšených (bydlení a komerční vybavenost) do dvou ploch – venkovské bydlení I. a občanská vybavenost. Plocha nebyla uvedena v Zadání Změny č. 2 ÚPSÚ, jedná se však pouze o formální změnu – rozdělení stávající plochy, dříve zařazené do smíšených ploch, na dvě monofunkční plochy s různými funkcemi.

Označení:	L
Vymezení:	-7, -84, -60, -61, -101, -82, 75/2, -83, 250
Stávající funkční využití:	bydlení a komerční vybavenost (urbanizované území)
Změna funkčního využití:	venkovské bydlení I. a občanská vybavenost – návrh (urbanizované území)
Důvod změny:	území je devastované, nezbytná asanace a nové využití
Výměra:	1816 m ² (OV) + 5493 m ² (VB)
Druh pozemku:	zastavěná plocha a ostatní plochy
Limity využití území:	MW spoj vojenské správy a jeho ochranné pásmo, o.p. produktovodu 300 m (část území)

9. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY

Základní dopravní koncepce zůstává beze změny. V území budou provedeny následující změny:

- Zapracování stavby zkapacitnění Prosecké radiály a MÚK Zdiby (D8 × I/9) dle studie Přestavba Prosecké radiály (PUDIS a.s.). Do řešeného území zasahuje ve dvou lokalitách. Jedná se o mimoúrovňové křížení silnice D8 a I/9 v jihozápadní části území, zahrnující rovněž rozšíření silnice I/9 severním směrem – toto rozšíření bylo již řešeno v původním ÚPSÚ, zapracování MÚK však bylo odlišné. Stavba je zařazena jako veřejně prospěšná stavba, včetně přeložek inženýrských sítí. Dále zasahuje do území na jihovýchodě rozšíření silnice I/9 v místě, kde samotná silnice prochází sousedním katastrem, rozšíření však zasáhne do k.ú. Sedlec.

- Obsluha lokality J – venkovské bydlení I. je realizována vnitřními místními komunikacemi, napojenými na systém místních komunikací lokality C.2; komunikace lokality C.2 se při té příležitosti upravují.

- Obsluha lokality K – venkovské bydlení II. je realizována vnitřními místními komunikacemi, napojenými stávajícím sjezdem přes území lokálního biokoridoru – nejkratším směrem.

Ostatní komunikace zůstávají beze změny.

10. NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

10.1. Vodní hospodářství

10.1.1. Zásobování pitnou vodou

V současné době je obec zásobována pitnou vodou z vodovodu DN 300 od areálu Pema, na který jsou napojeny místní uliční rozvody. Zákres byl ve Změně č. 2 ÚPSÚ aktualizován dle provedeného geodetického zaměření.

Návrhové trasy vodovodu v návrhových plochách ze Změny č. 1 ÚPSÚ byly přejaty; trasy byly ukončeny vždy na okrajích návrhových celků.

Návrh Změny č. 2 ÚPSÚ: Doplnují se rozvody pitné vody v plochách: J z plochy C.2; úprava v ploše C.2; plochu K možno napojit ze severu (tam už bylo navrženo dříve) a ze západu (doplněn návrh).

Nové plochy budou napojeny na rozvody pitné vody až po zkapacitnění přivaděčů a koncové akumulace skupinového vodovodu Odolena Voda – Klecany – Zdiby mimo řešené území.

Rušení stávajícího vodovodu (přeložka mimo řešené území) v prostoru MÚK Zdiby v souvislosti s přestavbou křižovatky.

10.1.2. Kanalizace a čištění odpadních vod

V současné době je v obci řešeno čištění odpadních vod stávajícím systémem splaškové oddílné kanalizace, zakončené stávající čistírnou odpadních vod. Dešťové vody jsou odváděny samostatnou dešťovou kanalizací. Zákresy tras kanalizace a umístění ČOV byly ve Změně č. 2 ÚPSÚ aktualizovány dle provedeného geodetického zaměření. ČOV má stanoveno ochranné pásmo, vymezené v grafické části.

Návrhové trasy kanalizací v návrhových plochách ze Změny č. 1 ÚPSÚ byly přejaty; trasy byly ukončeny vždy na okrajích návrhových celků.

Návrh Změny č. 2 ÚPSÚ: Doplnují se rozvody splaškové a dešťové kanalizace v plochách: J z plochy C.2; úprava v ploše C.2;

Plochu K možno napojit ze severu z již dříve navrženého rozvodu.

Likvidace dešťových vod bude v maximální míře řešena zasakováním na vlastních pozemcích.

10.2. Energetika

10.2.1. Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována elektrickou energií ze stávajících venkovních vedení VN 22 kV. Na tato vedení jsou napojeny stávající trafostanice: TS Obec 250 kVA, TS III. 400 kVA a jedna TS v severním cípu správního území.

Územní plán po Změně č. 1 ÚPSÚ navrhoval tyto změny:

- Nová kiosková TS Západ 400 kVA, napojena z kabelového vedení, navazujícího na venkovní vedení od severu (rozhraní vedení v severozápadním rohu plochy I).
- Návrh propojení TS Západ a TS Obec zemním kabelem, včetně zrušení vzdušného přívodního vedení k TS Obec od východu.
- Nová kiosková TS Jih 400 kVA, napojena kabelovou odbočnou z přeložky stávajícího vzdušného vedení do kabelového vedení.
- Nová TS Zóna 400 kVA, napojena od jihu kabelovým zemním vedením, které se napojuje na vzdušné vedení mimo správní území.

Návrh změny č. 2 ÚPSÚ:

V rámci Změny č. 2 ÚPSÚ jsou navrženy následující změny:

- Přesun navržené TS Zóna k severu do plochy H.1, včetně prodloužení přívodního zemního kabelu VN.
- Zrušení stávajícího venkovního vedení od bodu napojení TS Jih po okraj plochy G.1 z důvodů uvolnění ploch G.1, G.2 a K pro výstavbu; přeložka do kabelu; propojení na TS Obec.
- Návrh posílení a přestavby TS Obec z věžové na kioskovou TS.
- Zásobování plochy C.2 a J novou kioskovou TS Jihozápad, umístěnou na p.č. 189/6, napojenou kabelem z TS Obec.
- Stávající TS III. je z důvodů kolizí zájmů v území navržena k přemístění – posunutí za hranici pozemku (TS III. návrh), změna na kioskovou.
- Navržena přeložka stávajícího zemního kabelu VN v prostoru MÚK Zdiby v souvislosti s její přestavbou (dle podrobnější dokumentace) a oprava (upřesnění) zákresu stávajícího vzdušného vedení VN.

10.2.2. Plyn

V současné době je obec zásobována plynem STL plynovodem místními uličními rozvody, regulační stanice umístěna mimo řešené území (p.č. 598/12 k.ú. Klecany). Zákres byl ve Změně č. 2 ÚPSÚ aktualizován dle provedeného geodetického zaměření.

Návrhové trasy plynu v návrhových plochách ze Změny č. 1 ÚPSÚ byly přejaty, trasy byly ukončeny vždy na okrajích návrhových celků.

Návrh změny č. 2 ÚPSÚ: Doplnují se rozvody plynu v plochách: J z plochy C.2; úprava v ploše C.2; plochu K možno napojit ze západu (doplňen návrh).

10.2.3. Dálková vedení hořlavých kapalin

Správním územím obce prochází v dálkovém koridoru katodicky chráněná trasa produktovodu ČEPRO a.s. a ropovod Družba DN 500 s dálkovým optickým kabelem MERO ČR, a.s. ve společném koridoru a jejich ochranná pásma, která vyplývají z ČSN 650204 a vládního nařízení č. 29/1959 Sb. Zákres byl ve Změně č. 2 v grafické části upřesněn do měřítko katastrální mapy.

Ropovod a produktovod mají ochranné pásmo 300 m, pro souvislou zástavbu vesnic 100 m. Ochranné pásmo 100 m bude respektováno, do ochranného pásma 300 m zasahují návrhové plochy nebo jejich části: G.1, G.2, K, L, C.1, I, B, H.2.

10.3. Spoje

10.3.1. Telekomunikace

Obcí prochází stávající dálkový zemní kabel. Změnou č. 2 ÚPSÚ je doplněn záznam stávající telefonní ústředny.

Návrh změny č. 2 ÚPSÚ: Umístění telefonní ústředny a přívodního kabelu, navržené ve Změně č. 1 ÚPSÚ, je ve Změně č. 2 ÚPSÚ zrušeno z důvodu realizace stavby v jiné lokalitě.

Dále je navržena přeložka stávajícího dálkového kabelu v prostoru MÚK Zdiby v souvislosti s její přestavbou (dle podrobnější dokumentace).

10.3.2. Radiokomunikace

Do dokumentace doplněn MW spoj vojenské správy, v současné době ve výstavbě. Spoj má stanovenou ochranné pásmo proměnlivé šířky (válec o poloměru cca 72 m od ideálního středu spoje). Ochranné pásmo zasahuje do již dříve navržené plochy C.2 a okrajově v minimálním rozsahu do plochy J. Ochranné pásmo v nově navržené ploše J bude respektováno.

10.3.3. Nakládání s odpady

Beze změny.

11. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ

V řešeném území se neuplatňuje.

12. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Řešené území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru K32 s osou teplomilnou doubravní, vodní a nivní.

V území probíhá lokální biokoridor a nachází se zde lokální biocentrum. Oba prvky jsou vymezené a funkční, biokoridor byl realizován.

Změna č. 2 ÚPSÚ nezasahuje do ploch pro ÚSES. U lokality č. 2, která se dotýká lokálního biokoridoru, bude zachována širší LBK 15 m.

13. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANACE

13.1. Veřejně prospěšné stavby

13.1.1. Stávající veřejně prospěšné stavby

Seznam veřejně prospěšných staveb (dle číslování po Změně č. 1 ÚPSÚ) se upravuje následujícím způsobem:

číslo	popis	úprava ve Změně č. 2 ÚPSÚ	p.č.
1	čistírna odpadních vod	ruší se – realizováno	—
2	kanalizační sběrače a kanalizační síť	změna, část realizována a ruší se, část uličních rozvodů v nových plochách doplněna	dle zákresu
3	vodovodní přívaděč	ruší se – realizováno	—
4	vodovodní síť	změna – část realizována a ruší se, část uličních rozvodů v nových plochách doplněna	dle zákresu
5	trafostanice TS Západ	beze změny	205/1
6	kabelové a venkovní vedení 22 kV	změna popisu – kabelové a venkovní vedení 22 kV; stavba beze změny	2/1, 88, 89/1, 95, 205/1, 205/2, 215/2, 215/5, 218/5, 218/7, 221
7	přístupová komunikace	ruší se – vyřazena ze seznamu VPS	—
8	kabelové telekomunikační vedení	ruší se – realizováno	—
9	telefonní ústředna	ruší se – realizováno	—
10	silniční úpravy centra	beze změny	-43, 112/2, 124/2, 218/7, 231/1
11	občanská vybavenost – budova obecního úřadu	změna popisu; stavba beze změny	-7, -84, 218/1
12	výstupní komunikace	beze změny	88, 89/1, 95, 205/1, 221
13	vstup do komerční zóny	beze změny	205/9, 245/10
14	komunikace komerční zóny	beze změny	205/1, 205/7, 205/9, 235/2
15	TS Zóna a přívodní kabelové vedení VN 22 kV	změna – doplněno přívodní vedení VN 22 kV, TS přemístěna	185/6, 205/1, 205/7, 205/9, 235/2, 245/3, 245/10, 245/12
16	TS Jih a přívodní kabelové vedení VN 22 kV	změna – doplněno přívodní vedení VN 22 kV, TS přemístěna	125/1, 125/2
17	odkanalizování komerční zóny	beze změny	88, 89/1, 205/1 (PK 199, PK 200), 218/5, 221
18	dětské a sportovní hřiště	beze změny	-59, 77/1, 77/2, 77/3
19	protlak a odvodnění komerční zóny	ruší se – změna koncepce	—
20	přívodní STL plynovodní řad	ruší se – realizováno	—

13.1.2. Nově navržené veřejně prospěšné stavby

Seznam veřejně prospěšných staveb se Změnou č. 2 ÚPSÚ doplňuje:

číslo	popis	popis nové stavby	p.č.
21	MÚK Zdiby, rozšíření silnice I/9, přeložky inženýrských sítí	aktualizace zákresu přestavby území (plocha F)	163/1, 163/2, 163/3, 163/4, 169, 170/1, 170/2, 170/3, 185/2, 185/16, 185/17, 185/18, 185/19, 185/25, 185/26, 238/1, 238/2, 238/3, 238/4, 240/2, 240/3, 240/5, 247/1, 247/2, 247/3, 247/4, 247/5, 247/6, 247/7, 247/8
22	STL plyn	zahrnuje dosud nerealizovaná vedení ve stávajících komunikacích a nová vedení v navržených komunikacích	dle zákresu
23	plocha technického zařízení H.1	polyfunkční plochy pro technické vybavení, určena pro trafostanici, vodojem, přečerpávací stanici, inženýrské sítě, retenční nádrž, komunikace, shromaždiště CO	205/1, 205/7
24	přeložka vzdušného vedení VN do kabelového vedení a propojení na TS Obec	umístění vzdušného vedení koliduje s rozvojem území	57/4, 57/6, 57/8, 57/10, 125/2, 128/4, 215/2, 215/4, 218/7, 227/1
25	komunikace v návrhových plochách C.2 a J	obsluha obytného území	189/1, 189/7, 189/8
26	dešťová kanalizace	zahrnuje dosud nerealizovaná vedení ve stávajících komunikacích a nová vedení v navržených komunikacích	dle zákresu
27	přesun trafostanice TS III	umístění trafostanice koliduje s rozvojem území	2/1
28	TS Jihozápad a přívodní kabelové vedení VN 22 kV	obsluha obytného území	112/2, 189/6, 218/4, 232/1, 235/1, 240/1

13.2. Asanace a asanační úpravy

Územním plánem dosud nebyly definovány. Nově se navrhuje plocha asanace:

číslo	popis	p.č.
A1	asanace centrálního území	-44, -60, -61, -82, -83, -84, -101, 75/2, 250

14. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Změnou č. 2 ÚPSÚ se problematika civilní ochrany a požární ochrany nemění.

15. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ZPF A PUPFL

15.1. Zemědělský půdní fond

Metodika

Vyhodnocení důsledků řešení územního plánu obce na zemědělský půdní fond (ZPF) vychází z Vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993 (k zákonu č. 334/1992 Sb., v platném znění). Postupy při zajištění ochrany zemědělského půdního fondu při zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů jsou uvedeny v § 3 této vyhlášky a v její příloze č. 3 „Obsah vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení územně plánovací dokumentace na zemědělský půdní fond“. Ochrana zemědělského půdního fondu se řídí částí III – Zásadami ochrany ZPF (§ 4 zákona č. 334/1992 Sb.) a částí IV (§ 5 zákona č. 334/1992 Sb.) – Ochrana ZPF při územně plánovací činnosti.

Dále se v ochraně ZPF uplatňuje Metodický pokyn odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ze dne 1. 10. 1996 „k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb.“, který zařazuje jednotlivé pětímístné BPEJ, vyjadřující kvalitativní kategorie zemědělského půdního fondu, do pěti tříd ochrany ZPF (I. až V.).

Vyhodnocení

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚPSÚ jsou dvě lokality v dosud nezastavěném území (J, K), které byly dosud v platném územním plánu zařazeny do území neurbanizovaného (obě plochy pro venkovské bydlení), dále jedna lokalita, kde dochází k rozšíření již dříve odsouhlaseného záboru – plocha F (přestavba MÚK Zdiby a rozšíření silnice I/9) a jedna lokalita v SZÚ obce, kde nedochází k záborům ZPF (plocha přestavby L). Přehled ploch uvádí následující tabulka:

Návrhové plochy – přehled									
lokalita	navržené využití	celková výměra plochy	druhy pozemků					celková výměra záboru ZPF	z toho v SZÚ
			zastavěné plochy	ostatní plochy	orná půda	zahrady	trvalé travní porosty		
J	venkovské bydlení I.	1,8409			1,6632	0,0666	0,1111	1,8409	—
	pozemní komunikace	0,4605			0,4605			0,4605	—
K	venkovské bydlení II.	2,1472			2,1472			2,1472	—
L	venkovské bydlení I.	0,5493	0,1477	0,4016				0,0000	—
	občanská vybavenost	0,1815	0,1798	0,0017				0,0000	—
F	pozemní komunikace a krajinná zeleň	0,5104		0,0603	0,4501			0,4501	—
	celkem	5,6898	0,3272	0,4636	4,7210	0,0666	0,1111	4,8987	

Zabíraný zemědělský půdní fond je vyhodnocován jednak dle druhů pozemků (kultur) a dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ). Pro každou navrženou lokalitu jsou v tabulkách uvedeny kódy a výměry zasahujících bonitačních půdně ekologických jednotek (BPEJ) a zařazení do třídy ochrany dle Přílohy metodického pokynu Ministerstva životního prostředí. Je uvedena celková výměra záboru ZPF a výměra záboru dle BPEJ u jednotlivých ploch.

Výměry navrhovaných lokalit a zasahujících BPEJ byly změřeny vektorizací z PC v prostředí programu MicroStation.

Zábory ZPF								
lokalita	navržené využití	celková výměra záboru ZPF	druhy pozemků			kód BPEJ	třída ochrany	výměra záboru ZPF dle BPEJ
			orná půda	zahrady	trvalé travní porosty			
J	venkovské bydlení I.	1,4692	1,4692			2.01.00	I	1,4692
		0,3717	0,1940	0,0666	0,1111	2.08.10	II	0,3717
	pozemní komunikace	0,4605	0,4605			2.01.00	I	0,4605
K	venkovské bydlení II.	2,1472	2,1472			2.08.10	II	2,1472
F	pozemní komunikace a krajinná zeleň	0,4501	0,4501			2.01.00	I	0,4501
	celkem	4,8987	4,7210	0,0666	0,1111			4,8987

Poznámka: Komunikační uzel F byl již dříve vyhodnocen v rozsahu záboru ZPF (vše orná půda, I. tř.), který odpovídá cca 2,15 ha. K tomuto staršímu záboru přidává Změna č. 2 ÚPSÚ výše uvedený zábor cca 0,45 ha; z původního záboru se však nebude realizovat (opouští se) cca 0,466 ha, tj. výsledná bilance se Změnou č. 2 změní minimálně.

V následující tabulce je souhrnně vyhodnocen zábor ZPF, tj. jsou uvedeny celkové výměry zabíraných druhů pozemků a tříd ochrany a jejich procentuální podíl z celkového záboru ZPF dané kategorie.

Zábory ZPF – celkové vyhodnocení					
třída ochrany	druhy pozemků (ha)			celkem (ha)	podíl z celkového záboru (%)
	orná půda	zahrady	trvalé travní porosty		
I	2,3798	0,0000	0,0000	2,3798	48,6 %
II	2,3412	0,0666	0,1111	2,5189	51,4 %
III	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0 %
IV	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0 %
V	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0 %
celkem (ha)	4,7210	0,0666	0,1111	4,8987	100,0 %
podíl (%)	96,37 %	1,36 %	2,27 %	100,00 %	

Odůvodnění, proč je zvolené řešení v porovnání s jiným výhodné

Změna č. 2 ÚPSÚ rozšiřuje zastavitelné území na úkor zemědělského půdního fondu. Nové zábory jsou nezbytné vzhledem k novým potřebám obce – došlo k zastavění části ploch ve správním území obce a tak ke zmenšení ploch pro budoucí rozvoj. V území byl zaznamenán vysoký zájem o výstavbu.

Celkový zábor ZPF zabíraný Změnou č. 2 ÚPSÚ činí 4,8987 ha.

Tyto plochy jsou situovány na půdy I. a II. třídy. Zábory zasahují do zvláště chráněných půd I. a II. třídy BPEJ, protože ve správním území obce se nachází pouze tato vysoce chráněná půda. Z hlediska druhu pozemků se jedná z 96,37 % o orné půdy, které jsou převažujícím druhem pozemku ze ZPF ve správním území, zbylé pak trvalé travní porosty a zahrady v minimálním rozsahu.

15.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesních pozemků je v řešeném území minimum. K dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa Změnou č. 2 ÚPSÚ nedochází. Ochranné pásmo lesa se nedotýká návrhových ploch.

16. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

S ohledem na přechodná ustanovení nového stavebního zákona, § 188, odst. (1) zák. č. 183/2006 Sb., se návrhové období územního plánu sídelního útvaru Sedlec, pro které je třeba jednoznačně rozhodnout o způsobu a pravidlech využívání řešeného území, nově upravuje a stanovuje do 31. 12. 2011 (původně: 31. 12. 2010).

17. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Závazná část územního plánu Sídelního útvaru se Změnou č. 2 mění. Změna je v následujících odstavcích uvedena formou návrhu obecně závazné vyhlášky.

Obecně závazná vyhláška o změně závazné části územního plánu sídelního útvaru Sedlec

kteřou se vyhláší závazná část Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Sedlec a mění vyhláška obce Sedlec „o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Sedlec“ ze dne 11. 11. 1998, ve znění vyhlášky „Doplňk č. 1 vyhlášky o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Sedlec“, ze dne 25. 5. 2005.

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

Čl. 1 Účel vyhlášky

1) Vyhláška vyhláší závaznou část Změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Sedlec.

2) Vyhláška mění a doplňuje obecně závaznou vyhlášku obce Sedlec č. ... o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Sedlec a obecně závaznou vyhlášku č. „Doplňk č. 1 vyhlášky o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Sedlec“, kterou byla vyhlášena závazná část změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec.

Čl. 2 Rozsah platnosti

1) Tato vyhláška platí pro celé správní území obce Sedlec.

2) Návrhové období územního plánu sídelního útvaru se stanovuje do 31. 12. 2011.

Čl. 3 Závazná část Změny č. 2 ÚPSÚ

1) Předmětem Změny č. 2 ÚPSÚ je změna stanoveného funkčního využití území lokalit, vymezených v grafické části. Pro nově navrhované plochy platí regulativy územního rozvoje, stanovené pro tento typ funkční plochy již dříve v závazné části ÚPSÚ.

2) Článek 3 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplňku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se doplňuje o bod ve znění:

„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“ |

3) Článek 4 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se upravuje následovně:

a) Doplnuje se do odst. „Urbanizované plochy“ bod „pozemní komunikace“ a vypouští se body „plochy pro komerční vybavenost“, „plochy pro výrobu, sklady“, „plochy pro dopravu“, „plochy pro veřejnou zeleň“.

b) Doplnuje se do odst. „Neurbanizované plochy“ bod „krajinná zeleň“ a vypouští se bod „vodní plochy a toky“.

4) Článek 5, odst. 5 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se mění, poslední věta zní: „Rozsah urbanizovaného území je vymezen ve výkrese č. A1 Aktualizace hlavního výkresu po změně č. 2 ÚPSÚ.“

5) Článek 6 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se mění následovně:

a) Odst. 3 se mění na text: „Funkční uspořádání území vymezuje grafická příloha – výkres č. A1 Aktualizace hlavního výkresu po změně č. 2 ÚPSÚ.“

b) Znění textu za odst. 7 se doplňuje o dva nové druhy funkčních ploch a jejich regulativy:

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 je jiné než hlavní a přípustné využití

Dále se z důvodů potřeby zařídění stávající zeleně, která nemá charakter lesa ani není zařazena do ploch pro ÚSES, zřizuje nový druh funkční plochy „Krajinná zeleň“. Do funkční plochy jsou zařazeny veškeré stávající plochy zeleně, nezařaditelné do již dříve definovaných ploch pro zeleň. Funkční plocha je zakategorizována do neurbanizovaného území. Regulativy funkčního využití plochy:

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 je jiné než hlavní a přípustné využití

c) Ruší se následující body čl. 6:

- „d) Plochy pro komerční vybavenost – KV“
- „g) Plochy pro výrobu, sklady – V“
- „i) Plochy pro dopravu“
- „k) Plochy pro veřejnou zeleň“
- „l) Vodní plochy a toky“

6) V článku 7 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se ruší odst. s nadpisem „Celek B – plocha Truckcentra“ od nadpisu do konce článku.

7) Článek 8 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se ruší včetně nadpisu a nahrazuje se textem:

Článek 8 Limity využití území

1) *Limity využití území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování 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 |

8) Článek 9 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005, věta druhá, se mění následovně:

„Plochy pro ÚSES jsou vymezeny ve výkrese č. B5 Územní systém ekologické stability dokumentace Změny č. 2 ÚPSÚ.

9) Článek 10 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se mění následovně:

a) odst. A) Doprava, bod 1. se mění: „Plochy pozemních komunikací jsou vymezeny ve výkrese č. B1 Dopravní řešení Změny č. 2 ÚPSÚ.“

b) odst. A) Doprava, bod 2. se mění: „Dopravní kostru tvoří silnice D8, 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.“

c) odst. A) Doprava, bod 4. se ruší.

d) odst. B) se ruší a nahrazuje se textem:

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.*

10) Článek 11 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se doplňuje o větu: „Územím prochází MW spoj vojenské správy, který bude při umístování staveb v území respektován.“

11) Článek 10 vyhlášky obce Sedlec ze dne 11. 11. 1998 ve znění Doplnku č. 1 ze dne 25. 5. 2005 se ruší včetně nadpisu a nahrazuje se textem:

Článek 10
Veřejně prospěšné stavby a asanace

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

2. Seznam veřejně prospěšných staveb:

- 1 (neobsazeno)*
- 2 kanalizační sběrače a kanalizační síť*
- 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*

Čl. 4
Závěrečná ustanovení

Změna č. 2 ÚPSÚ Sedlec je uložena:

- na Krajském úřadě Středočeského kraje
- na MěÚ Brandýs nad Labem (obec s rozšířenou působností)
- na stavebním úřadě Líbeznice
- na Obecním úřadě Sedlec