

ÚZEMNÍ PLÁN SEDLEC

- výroková část -

(dle příl.č.7 k vyhl.č.500/2006 Sb.)



Objednatel :
Obec Sedlec

Pořizovatel:
Úřad územního plánování
(Magistrát města Mladá Boleslav
úřad územního plánování OstRM)

Zhotovitel:
Ing.arch.Vladimír Kučera -
autorizovaný architekt ČKA 0585
IČO 13733494, tel.326 734 298
ARCHA -architektonický atelier,
Českobratrské náměstí 285
293 01 Mladá Boleslav
e-mail : archamb@volny.cz

Datum vypracování : 09/2015, úpravy: 03/2017,05/2018

Textová část**(1)**

a) Vymezení zastavěného území.....	3
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umístění.....	8
e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a pod.....	14
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.....	18
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	24
h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	24

(2)

a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....	25
b) Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....	25
c) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	25

Grafická část**(3)**

Výkresy územního plánu :

a) Výkres základního členění území (výkr.č.1)	1 : 10 000
b) Hlavní výkres (výkr.č.2)	1 : 5 000
b) Výkres infrastruktury (výkr.č.3)	1 : 5 000
c) Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření, asanací (výkr.č.4)	1 : 5 000

(1)

a) Vymezení zastavěného území

Územní plán v souladu s ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona řeší celé správní území obce Sedlec, tvořené hranicí katastrálního území Sedlec (746665) . Správní území obce tvoří jedno katastrální území o celkové výměře 500,68 ha.

Hranice zastavěného území obce Sedlec byla vymezena v souladu s ust. § 58 – 60 stavebního zákona č.183/2006 Sb. Hranice zastavěného území obce je zakreslena ve výkresu základního členění území a zobrazena také v ostatních grafických přílohách.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Podkladem pro návrh koncepce ÚP je zhotovitelem vypracovaná analytická část k územnímu plánu (Průzkumy, rozborů 10/2009).

Obec Sedlec leží ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav. Sedlec patří mezi obce mimo rozvojové oblasti s vazbou na rozvojovou osu OS3 (obce s výraznou vazbou na významné dopravní cesty - ovlivněno dálnicí R 10). Dle aktualizace PÚR z č.276 z 15.4.2015 se pro území obce jedná o vymezení koridoru ŽD 8 železničního spojení Praha-Mladá Boleslav- Liberec (hranice ČR/Polsko (*podrobněji v Odůvodnění ÚP*)).

Obec Sedlec je malé sídlo venkovského charakteru (219 obyv. r. 2012) s původní zástavbou, jejíž centrální část je tvořena malou návsi ve svahu, obklopená objekty a dvory starých zemědělských statků. Sedlec nemá vyhraněné urbanistické uspořádání, jde spíše o lineární urbanistický model obce, kde objekty jsou volně situovány podél základní trasy – komunikace III. tř. č. 27217. Zastavěná část je tvořena převážně stavbami drobných měřítek (obytná stavení, staré stodoly, nové rodinné domy), v jižní části jsou umístěny stáje skotu a sklady zemědělského areálu. Původní struktura venkovské zástavby je doplněna výstavbou rodinných domů příměstského charakteru, bohužel výrazně rozdílných typů co do tvaru i měřítka.

V řešeném území nejsou evidovány žádné nemovité kulturní památky zapsané do rejstříku. Obec nemá žádnou stavební dominantu, která by se uplatňovala v krajině. Urbanisticky cennou partií je kromě návsi jednostranná zástavba východní části (drobná stavení s úzkými trakty) a jižně navazující zástavba ulice ve směru východ – západ. Z drobné architektury stojí za zmínku pomník se zvoničkou na návsi a křížek ve vidlici cest nedaleko původní drobné vesnické zástavby.

Hodnotou je upravený malý sportovní areál (fotbalové hřiště, tenisový kurt) v severní části obce.

V souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SK) je návrh územního plánu Sedlec řešen s cílem zajistit soulad s touto nadřazenou územně plánovací dokumentací a s vybranými prioritami aplikovatelnými na správní území a polohu obce Sedlec. ZÚR SK na správním území obce Sedlec vymezují ochrannou zónu nadregionálního biokoridoru K32 Příhrazské skály.

ÚP navrhuje kvantitativně přiměřený a proporcionální rozvoj území, a to jak v dosud nezastavěných prolukách v rámci zastavěného území, a dále dle požadavků obce Sedlec formulovaných v Zadání ÚP situování nových rozvojových ploch pro bydlení tak, že přímo navazují na současně zastavěné plochy.

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití v rozsahu vyhl.č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Pro zvýšení kvality bydlení jsou definovány podmínky funkčního a prostorového uspořádání ploch v obci vč. návrhu vhodných nových zastavitelných ploch.

b.2 HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

- rozvoj obce zejména v oblasti individuálního bydlení včetně odpovídající občanské vybavenosti (komerčních zařízení, tělovýchovných a sportovních zařízení) a doplnění technické infrastruktury - zejména nového systému splaškové kanalizace
- rozvoj obce v oblasti drobného a středního podnikání (v rámci smíšených ploch a na plochách pro zemědělskou výrobu)

Zemědělská výroba je stabilizována na stávajících plochách, plochy průmyslové výroby se v obci nevyskytují ani nejsou předmětem zájmu pro rozvoj v rámci správního území obce. V nejbližším okolí je průmysl koncentrován v průmyslové zóně města Benátky nad Jizerou.

b.3 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

Obecným cílem je ochrana stávajícího charakteru a struktury zástavby s odpovídajícími objemy a výškovou hladinou zástavby území.

- ochrana kulturních hodnot území

- zejména struktury původní zástavby - zemědělských usedlostí - statků navazujících na malou náves uprostřed obce, dále zachování drobného měřítka a rytmu venkovské zástavby s úzkými trakty ve dvou zachovaných enklávách
- zachování venkovského charakteru v panoramatických pohledech
- ochrana veřejných prostorů (náves s památníkem-zvoničkou, úprava navazujícího veřejného prostoru ve středu obce s obnovou rybníčku)
- území s archeologickými nálezy (u SV hranice katastru)

- ochrana přírodních hodnot území

- ochrana zeleně v sídle s doplněním ploch veřejné sídelní zeleně (zejména v místě stávajícího sportovního areálu)
- obnova a údržba vodních ploch - retenčních nádrží
- ochrana krajiny (zejména ekologicky hodnotných společenstev a prvků územního systému ekologické stability)
- chráněné ložiskové území (CHLÚ) - černé uhlí
- civilizační hodnoty - odvodnění

- ochranná pásma

jsou uvedena v příslušných kapitolách „Odůvodnění územního plánu“

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch přestavby a systému sídelní zeleně

c.1 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE - plošného a prostorového uspořádání území, do které je promítnuta celková koncepce uspořádání území a jeho hodnot

Cílem urbanistické koncepce je umožnění dalšího rozvoje sídla při zachování rázu venkovského osídlení v původním založení obce.

Stabilizovaná urbanistická struktura stávajícího zastavění, výhodná dopravní poloha obce v blízkosti města Benátky nad Jizerou spolu s klidným venkovským

prostředím v okrajových částech i vstřícná společenská atmosféra vytvářejí dobré podmínky pro rozvoj bydlení.

Sídlo nabízí i plochy pro rozvoj podnikání, a to jak v zóně smíšeného venkovského bydlení (návaznost na plochy původní a starší zástavby), tak v okrajové lokalitě v zemědělském areálu. Jedná se o drobnou komerční občanskou vybavenost, možnost drobných podnikatelských aktivit v rámci smíšených ploch a zemědělskou výrobu v rámci vymezeného areálu.

Nežádoucí jsou aktivity, které by vázaly těžkou nákladní dopravu a zhoršovaly tak podmínky pro bydlení v obci.

Původní zemědělská funkce sídla byla částečně potlačena, s dalším rozšiřováním zemědělských zařízení je uvažováno v rozvojové ploše pro drobné zemědělské podnikání a omezeně v rámci smíšených ploch.

Obec je dobře dopravně dostupná - silniční vzdálenost do města Benátky nad Jizerou je 4 km, na obchvat tohoto města rychlostní komunikací I/10 5 km.

Koncepcí rozvoje ploch pro bydlení je soustředěna ve vazbě na stávající zastavěné území a jeho rozvoj v posledních letech. Všechny navržené rozvojové lokality tedy přímo navazují na stávající zástavbu obce. Jedná se o plochy bydlení resp. smíšené s rozlišením funkční plochy pro jednotlivé lokality dle stávajícího charakteru navazující zástavby (BI a SV).

V souladu s koncepcí a požadavkem obce bylo sestaveno Zadání ÚP Sedlec. Lokality vytipované v Zadání k ověření v návrhu územního plánu jsou na základě výpočtu pro potřeby v návrhovém období redukovány - dvě lokality (2 a 5) byly zařazeny jen jako výhledová územní rezerva.

Zásady plošného uspořádání území

- akceptovat tradiční původní ráz osídlení v zachovaných enklávách, zejména v jádru obce kolem malé návsi
- akceptovat půdorys stávajícího veřejného prostoru centrální návsi obce (parčík - úprava veřejné zeleně, památník obětí války - zvonička)
- doplnění zástavby v centrální části (lokalita č.3)
- výstavba nových rozvojových ploch pro bydlení (lokality označeny dle Zadání č.1, 4a, 4b, 6a, 6b) ve vazbě na stávající zástavbu
- plochy zeleně - v zastavěném území obce – na stávajících veřejných prostranstvích,
 - v rozvojových plochách pro bydlení - součást návrhu nových lokalit,
 - založení ucelené plochy veřejné zeleně na okraji ve vazbě na koncentrované rozvojové lokality (6a, 6b)
 - v krajině – součást systému ÚSES, u vodních ploch
- plochy pro občanskou vybavenost – kromě vyhovujících stabilizovaných zařízení se jedná o možnost lokalizace v rámci obytných smíšených ploch a sportoviště
- plochy pro zemědělskou výrobu a skladování - jsou diferencovány vzhledem k charakteru - jedná se o stabilizovanou plochu zemědělské farmy živočišné výroby a dílčí plochy drobného zemědělství (soukromé hospodaření)
- plochy drobné výroby nejsou samostatně vymezeny - možnosti drobných provozů jsou v rámci regulativů ploch smíšeného venkovského bydlení

Zásady prostorového uspořádání území

- respektovat uspořádání ve stávající zástavbě
- udržovat charakter venkovské zástavby a její měřítko ve stávajících i navržených plochách
- akceptovat objemovou regulaci (*závažné zásady objemové regulace pro jednotlivé typy ploch jsou stanoveny v kapitole f).*

c.2 URBANISTICKÉ, ARCHITEKTONICKÉ A ESTETICKÉ POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ A NA JEHO ZMĚNY

- urbanistické řešení nově navrhovaných částí obce bude respektovat přirozenou terénní konfiguraci
- řešené území bude obslouženo sítí pěších cest, které umožní jeho propustnost (chodníky, pěší propojení samostatné nebo v rámci obsluhy veřejných prostranství)
- doplnění ozelenění bude realizováno v rámci ploch zeleně a v souladu s navrženým systémem ekologické stability
- architektura objektů bude respektovat stávající venkovské prostředí, v nových lokalitách BI je vhodné uplatňovat moderní interpretaci tradičního konceptu
- zvýšené estetické požadavky budou uplatňovány zejména při rekonstrukcích, dostavbách a stavebních úpravách v poloze ohraničení hlavních veřejných prostranství

c.3 VÝČET JEDNOTLIVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

Úvod

V souladu s popsanou urbanistickou koncepcí se navrhuje územní vymezení rozvojových ploch pro možnost zástavby v následujících rozvojových lokalitách :

lokality 1, 6a, 6b - zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech (BI) a související funkční plochy (PV,ZV,WH)

lokality 3, 4a - smíšené obytné venkovské (SV) - plochy s přímou vazbou na stávající smíšenou zástavbu

lokality 4b - smíšené obytné se specifickým využitím (SXz) - rodinná zemědělská farma navazující na stávající smíšenou zástavbu

lokality 2 - vymezena jako výhledová územní rezerva (BI)

lokality 5 - vymezena jako výhledová územní rezerva (SV)

pozn.:Detailní podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole f)

Výčet jednotlivých rozvojových lokalit

Lokalita 1.....17 365 m²

zastavitelná plocha navazující na novou výstavbu RD ve východní části obce

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
BI - bydlení v RD	13320	skupina RD	vyřešit rekonstrukci drenážního systému
PV - veřejná prostranství	2953	obslužná komunikace	
ZV - zeleň na veřejných prostranstvích	817	zelený pruh mezi komunikací a polem	
WH - vodohospodářské plochy	275	pozemek čerpací stanice tlak. kanalizace	

Lokalita 3.....878 m²

plocha ve stávajícím zastavěném území v centrální části obce (parc. č. 28/1)

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
SV - smíšené obytné venkovské	878	doplnění parcely pro RD	

Lokalita může být zasažena výskytem zvláště chráněných druhů. Při zjištění tohoto výskytu je nutné respektovat jejich ochranné podmínky v souladu s platnými zákonnými normami.

Lokalita 4a.....11 094 m²

zastavitelná plocha v SZ části obce při levé straně komunikace směr Chotětov

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
SV - smíšené obytné venkovské	9 702	doplnění uliční fronty mezi smíšenou venkovskou zástavbou	
ZV - zeleň na veřejných prostranstvích	1 392	volný zelený pruh pod vedením VN	

Lokalita 4b.....6 700 m²

zastavitelná plocha za stávající venkovskou usedlostí v SZ části obce

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
SXz - smíšené obytné se specifickým využitím - drobné zemědělství	6 700	rodinná zemědělská farma v návaznosti na smíšené plochy venkovského bydlení	

Lokalita 6a.....9 399 m²

zastavitelná plocha navazující na novou výstavbu RD v jihovýchodní části obce

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
BI - bydlení v RD	8 105	skupina RD	vyřešit rekonstrukci drenážního systému
PV - veřejná prostranství	1 294	obslužná komunikace	

Lokalita 6b.....14 680 m²

zastavitelná plocha navazující na novou výstavbu RD v jihovýchodní části obce vč. parku v návaznosti na hlavní rozvojovou oblast bydlení

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
BI - bydlení v RD	5 947	skupina RD	vyřešit rekonstrukci drenážního systému
ZV - zeleň na veřejných prostranstvích	8 733	úprava veřejné zeleně (park, lavičky, dětské hřiště apod.)	

Výčet jednotlivých lokalit, které jsou vymezeny jako opatření v obci a krajině

r.4 – obnova rybníčku..... 287 m²

zarostlý mokřad v centrální části obce na parc. č. 28/2 (zahrada), jižně od komunikace v blízkosti lokality Z3; území navrženo k přeměně na vodní plochu

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
W – plochy vodní	287	mokřad, navržena obnova rybníku	

Lokalita může být zasažena výskytem zvláště chráněných druhů. Při zjištění tohoto výskytu je nutné respektovat jejich ochranné podmínky v souladu s platnými zákonnými normami.

r.5 – vodní plocha 3 496 m²

záměr vodní plochy v místě bývalého polního hnojiště u polní cesty, část parc. č. 601 (orná půda - ve skutečnosti opuštěné polní hnojiště).

<i>funkční plocha</i>	<i>výměra m²</i>	<i>popis</i>	<i>podmínka</i>
W – plochy vodní	5970	návrh vodní plochy v místech bývalého polního hnojiště	nutno vypracovat plán sanace a rekultivace včetně hydrogeologického posouzení lokality

Ostatní vodní plochy - retenční nádrže jsou zařazeny do stavu:

r.1 - rybník Prutník - u zemědělské farmy za odbočkou polní cesty (projekt úpravy)

r.2 - u polní cesty - nově vybudovaná nádrž s hrází - západně od lok.4a

r.3 - rybníček u sportovního areálu (projekt úpravy)

c.4 NÁVRH SYSTÉMU SÍDLNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je tvořen plochami veřejné zeleně (ZV) a zeleně soukromé a vyhrazené (ZS).

(ZV) zeleň veřejná

- volně přístupné parkově upravené plochy, zelené pásy, uliční zeleň;

Veřejná zeleň je navrhována na veřejných prostranstvích. V nově navrhovaných rozvojových lokalitách se jedná zejména o uliční zeleň.

(ZS) zeleň soukromá a vyhrazená

- extenzivní sady a zahrady na pozemcích fyzických či právnických osob, v zemědělských areálech, v plochách určených pro sport a rekreaci, v obytných okresech, v areálech školských zařízení, hřbitovů ap.

Tato zeleň je vymezena převážně po obvodu zastavěného území na hranici s volnou krajinou nebo vytváří ucelené plochy územní koncepce, zejména jako ochrana mezi plochami s rozdílným využitím.

U rozvojových a přestavbových lokalit je nutno řídit se obecnými principy řešení zeleně v sídle:

- vytvářet kompaktní plochy zeleně
- plochy netříštit sítí obslužných komunikací
- vytvářet podmínky pro realizaci zeleně v ulicích
- územně chránit plochy se stávající zelení
- výsadbu zeleně realizovat v předstihu
- k výsadbě používat vhodné domácí a zdomácnělé dřeviny
- zeleň v sídle navázat na systém zeleně v krajině
- vodní plochy řešit přírodě blízkými úpravami

d) Koncepce veřejné infrastruktury a dalšího občanského vybavení včetně podmínek pro její umístění

d.1 DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Dopravní infrastrukturou se rozumí dle § 2 odst.1, písm.k) bod1 stavebního zákona stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi související zařízení.

Dopravní infrastrukturou v obci se rozumí síť silniční dopravy a pěších a cyklistických cest a s nimi související zařízení.

Silniční doprava

Silniční síť v obci je stabilizovaná bez dopravních závad.

Směrová dopravní záhada - nebezpečná zatáčka na komunikaci III/27217 ve střední části obce, která byla uvedena v analytické části (P+R 2009) byla odstraněna komunikační úpravou - rozšířením vozovky se zatrubněním odvodňovacího rigolu.

Návrh akceptuje stávající síť, kdy na pátevní komunikaci navazuje systém obslužných komunikací a polních cest. Bude třeba úprava povrchů, zejména v částech s nevhodným zpevněním položenými panely, které degraduje obytné prostředí.

Úprava těchto provizorních povrchů veřejných prostranství bude postupně řešena dle celkové koncepce veřejných prostranství (viz návrh dopravní obsluhy rozvojových lokalit)

Obsluha navržených rozvojových lokalit bude řešena ze stávající sítě (4a,4b) nebo nové obslužné komunikace, která naváže na stávající dopravní systém.

Dopravní provoz

Průjezdná doprava po silnici III.třídy v současné době neznamená neúměrnou zátěží pro obec a zvýšení se ani vzhledem k širším dopravním vztahům nepředpokládá.

Autobusová doprava

Systém autobusové přepravy osob je odpovídající pro návrhové období. V obci je jedna zastávka s typovou čekárnou na návsi.

Nákladní automobilová doprava

Nákladní doprava nemá významný vliv v obci - kromě obsluhy zemědělského areálu nejsou zde výraznější kapacitní zařízení pro dopravní cíle ani nejsou v ÚP navrhovány.

Individuální automobilová doprava, doprava v klidu

Stání aut je a bude zajišťováno převážně na vlastních pozemcích majitelů většinou vč. garážování. Komunikační síť umožňuje i pohotovostní stání na veřej. komunikacích. Podél hlavní průjezdné komunikace byl ve střední části obce při úpravě a rozšíření komunikace vč. terénní zídky vytvořen odstavný pás pro pohotovostní stání (v blízkosti obchodu, obecní úřad, hostinec).

V rozvojových lokalitách je třeba zajistit možnost parkování na vlastních pozemcích RD - (plochu min. pro 2 místa v zápočtu s garáží nebo přístřeškem), dále možnost pohotovostních stání pro návštěvy v rámci návrhu obslužných komunikací.

Dopravní vybavenost

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot jsou v Benátkách nad Jizerou, což vzhledem k velikosti obce a dostupnosti je i do výhledu vyhovující.

Pěší doprava

V obci není koncepčně a komplexně vyřešena. Z toho se odvíjí i dílčí absence chodníků. Doporučuje se vyhodnocení potřeb v rámci obce i ve vazbě na rozvojové lokality.

Síť bude doplněna dle potřeby obyvatel obce, pro rozvojové lokality 1,6a,6b bude zajištěna pěší obsluha v rámci řešení nové obslužné komunikace.

Cyklistická doprava

V rámci příp. komunikačních úprav v katastru obce je třeba cyklistickou dopravu zohledňovat. Napojení obce na cyklostezku č. 8202, která vede v trase bývalé vlečky, je možné u železniční stanice Zdětín do obce Zdětín a dále do Benátek n.J.

Železniční doprava

Situace je pro návrhové období stabilizována .

Železniční přeprava je umožněna ze zastávky Zdětín u Chotětova na železniční trati 070 Praha - Všetaty - Mladá Boleslav - Bakov n.J.- Turnov (lokalizována 1,5 km od středu obce na k.ú. Zdětín v návaznosti na severní cíp katastru,dostupnost dálniční spojkou III/2718).

Návrh dopravní obsluhy rozvojových ploch

Rozvojové lokality i plochy rezerv je možné obsloužit napojením na stávající obslužné komunikace (lok.1,6a,6b,2) nebo na silnice III.tř. v zastavěném území (3,4a,4b,5). Při založení nových skupin je třeba zvážit vytvoření příznivějšího obytného prostředí s ekonomičtějším řešením vytvoření obytných ulic s integrovaným provozem a s doplněním veřejné zeleně.

Územní plán navrhuje dopravní obsluhu nově navržené bytové výstavby :

Lokality 1,6a, 6b - obslužny novou komunikací, propojující dvě stávající místní komunikace navazující na průtah obcí III/27217. V komunikaci jako součásti veřejného prostranství bude řešena pěší doprava a vedení inženýrských sítí.

Lokalita 3 - doplnění 1 RD u centrálního prostoru přístupem z cesty veřejného prostranství u III/27217.

Lokality 4a,4b ze silnice III/27218, příp. úpravou části polní cesty p.č.558

Koridory veřejných prostranství s komunikací pro obsluhu musí mít parametry odpovídající vyhl.č.501/2006 Sb.,§7 - plochy veřejných prostranství.

Připojení navržených komunikací v obytné výstavbě na stávající místní komunikační systém, a dále na silnice III. tř. č. 2717 a 2718 musí splňovat platné předpisy pro navrhování místních komunikací, obytných zón a křižovatek.

Nové komunikace musí být navrženy tak, aby umožnily obsluhu vozidly záchranného hasičského sboru a vozidly pro svoz domovního odpadu.

Pěší komunikace v nové zástavbě budou řešeny samostatně jako vedené pruhy v přidruženém prostoru, příp. v obytných zónách, kdy komunikace bude sloužit pro smíšený provoz chodců a vozidel. Stupeň oddělení motorové dopravy od pěšího provozu je závislý na intenzitě motorové dopravy.

Zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu normy pro autobusové, trolejbusové a tramvajové zastávky, je vyhovující.

Navržené řešení ploch dopravní infrastruktury a pozemků veřejného prostranství musí vyhovovat platným právním předpisům.

Při řešení bytových objektů u komunikací (silnice III. tř.- ochranné pásmo 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu) se musí dbát na splnění limitu hladiny hluku a vibrací z dopravy dle nařízení a ochrany veřejného zdraví. Při případném zásahu do silničního pozemku silnic III. tř., které procházejí obcí Sedlec, bude řešení dopravní infrastruktury konzultováno a projednáno s příslušným silničním správním úřadem.

d. 2 TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zásobování pitnou vodou

Stav sítě a výpočet potřeby vody je popsán v „Odůvodnění územního plánu“.

Navržené lokality určené k výstavbě rodinných domů na okraji západní a východní části obce budou zásobeny pitnou vodou prodloužením stávajících řadů PE 90 (lokalita 1, 6a, 6b) nebo přímo napojením na stáv. litinové potrubí TH 80 (lokalita 3, 4a, 4b), Pe 90 (lokalita 2). Vzhledem k tomu, že je nově vybudována AT stanice, budou se moci lokality napojit bezproblémově na stávající řady.

Budoucí vodovodní řady budou umístěny v okraji navržených komunikací, v nejnižších místech budou osazeny hydranty k odkalení a na nejvyšších místech vzdušníky.

Odvedení a čištění odpadních vod

Výpočet splaškových vod je popsán v „Odůvodnění územního plánu“.

V obci není vybudována kanalizace. Odvod splašků je individuální do jímek na vyvážení. Do doby realizace veřejné kanalizační sítě budou splaškové vody z individuálních jímek vyváženy na ČOV v Benátkách nad Jizerou.

Řešení odvedení splaškových vod je do ÚP převzaté z podkladu zpracovatele PD -splašková kanalizace. Napojení jednotlivých lokalit na gravitační splaškovou kanalizaci je řešeno potrubím KT 250 v navržených šachtách kanalizace. Na východním a severním okraji obce jsou projektantem navrženy čerpací stanice, které odpadní vody výtlačkem odvádějí do armaturní šachty v jižní části katastrálního území, kde se napojují na vyprojektované výtlačné potrubí směřující západně do Mečeříže a východně do Benátek nad Jiz. do ČOV.

Čerpací stanice odpadních vod na pozemku parc.č. 762 nesmí hlukem a dalšími faktory negativně ovlivňovat obytnou zástavbu v lokalitě 1 – bydlení individuální.

Dešťové vody

Stávající systém popsán v „Odůvodnění územního plánu“.

Při provádění staveb nebo jejich změn nebo změn jejich užívání jsou stavebníci povinni zajistit likvidaci dešťových vod přednostně vsakem na svých pozemcích, tzn. přednostně vsakováním. Pokud nelze srážkové vody na základě hydrogeologického posudku vsakovat, je možné jejich zadržování a regulované odvádění oddílnou srážkovou kanalizací. Toto se vztahuje jak na soukromé pozemky, tak na ostatní plochy včetně veřejných komunikací.

ENERGETIKA A SPOJE

Zásobování plynem

Plynifikace obce nebyla provedena a vzhledem k ekonomii (mj. absence větších odběrů, délka trasy napojení) není reálná.

S plynifikací se v územním plánu obce nepočítá.

Vzhledem k současným technologickým možnostem pro způsoby vytápění je možné využívat ekologické systémy spalování tuhých paliv, tepelná čerpadla, sluneční kolektory.

Zásobování elektrickou energií

Obec je zásobována z pěti trafostanic. *Stav sítě vč. bilancí stavu a návrhu je popsán v „Odůvodnění územního plánu“.*

Obec není plynifikována zemním plynem a v územním plánu se ani s plynifikací neuvažuje. Pro rozvojové lokality se předpokládá využití elektrické energie i pro vytápění.

Návrh zásobování nových lokalit výstavby elektrickou energií

Lokality č. 1-BI, č. 6a-BI, č. 6b-BI

V lokalitách pro výstavbu rodinných domů č.1– BI, č. 6a-BI, č. 6b-BI je pro zajištění výkonu uvažováno s výstavbou cca 18-ti nových RD. Hlavní jističe před elektroměry nových odběrů rodinných domů jsou uvažovány max. 32A, 3-fáz.

Lokality č. 1-BI, č. 6a-BI, č. 6b-BI budou zásobovány elektrickou energií vzhledem k značným vzdálenostem od stávajících transformačních stanic z nové blokové transformační stanice připojené kabelovým svodem VN ze stávajícího venkovního vedení VN-22kV. Nová transformační stanice 22/0,4kV, do 1x630kVA osazená transformátorem 160 kVA bude umístěna na pozemku obce v prostoru mezi lokalitami č. 1 a č. 6b na severovýchodním okraji obce.

V lokalitách č. 1-BI, č. 6a-BI, č. 6b-BI budou provedeny nové kabelové zemní rozvody NN.

Lokalita č. 3-SV

V lokalitě je uvažováno s výstavbou 1 RD. Hlavní jistič před elektroměrem nového odběru rodinného domu je uvažován max. 32A, 3-fáz.

Nový odběr elektrické energie bude zajištěn ze stávající stožárové TS MB 6038 osazené transformátorem 160kVA. Nový odběr bude připojen ze stávajícího kabelového distribučního rozvodu NN.

Lokalita č. 4a-SV, č. 4b-SXz

V lokalitách pro venkovskou smíšenou zástavbu č.4a-SV a č. 4b-SXz, se počítá s výstavbou nových objektů RD a hospodářského zázemí. Hlavní jističe před elektroměry nových odběrů jsou uvažovány max. 40A, 3-fáz.

Nový odběr elektrické energie lokalit č. 4a-SV a č. 4b-SXz bude zajištěn ze stávající stožárové TS MB 6097 osazené transformátorem 250kVA. Stávající TS MB 6097 bude přezbrojena na transformátor 400kVA. Nové odběry budou připojeny rozšířením kabelového distribučního rozvodu NN.

Veřejné osvětlení a místní rozhlas

(stav sítě je popsán v „Odůvodnění územního plánu“)

Řešení veřejného osvětlení v nových lokalitách výstavby

V lokalitách č. 1, 6a a 6b bude provedeno nové veřejné osvětlení v návaznosti na nové komunikace. Veřejné osvětlení bude provedeno parkovými osvětlovacími body se stožáry do 4m nad zemí a výbojkovými svítidly do 1x50W. Nová část veřejného osvětlení bude připojena zemním kabelem od nejbližších stávajících osvětlovacích bodů v severozápadní části obce.

Dva osvětlovací body VO budou vyzbrojeny reproduktory místního rozhlasu.

V lokalitách č. 4a, 4b bude podél nových částí komunikací rozšířeno stávající veřejné osvětlení v severozápadní části obce.

Jeden z nových osvětlovacích bodů bude doplněn reproduktorem místního rozhlasu.

Telekomunikace

(stav sítě je popsán v „Odůvodnění územního plánu“)

Vzhledem k rozšíření mobilní komunikaci a radiovému přenosu internetu je rozsah stávající pevné telekomunikační sítě pro obec dostatečný. V nových lokalitách se neuvažuje s rozšířením telekomunikačních vedení.

d. 3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Návrh ÚP nevymezuje žádné plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů.

Nakládání s odpady a jejich likvidace budou prováděny v souladu s platnou legislativou obce – obecně závaznou vyhláškou o systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů na území obce Sedlec. Současná koncepce likvidace odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné a přestavbové plochy.

Svoz komunálního odpadu obec zabezpečuje prostřednictvím fy. AVE CZ odpadové hospodářství, Benátky nad Jizerou, se kterou má obec uzavřenou smlouvu. Odpad je odvážen na skládku do Benátek n. Jizerou. Sběr komunálních odpadů se provádí podle obcí odsouhlaseného harmonogramu. Kontejnery a sběrné nádoby tříděného odpadu jsou umístěny na dvou místech - u vodárny a Obecního úřadu.

- V souvislosti s návrhem rozvojových ploch v lokalitách 1,6a,6b bude řešeno další místo kontejnerů na separovaný odpad.

- Nebezpečný odpad možno likvidovat při hromadném svozu, který obec organizuje obec a je předem ohlášen vyhláškou.

Zařízení ke zneškodňování odpadů se v obci nevyskytují.

Stará zátěž s názvem "Sedlec u Benátek nad Jizerou" (těsně za hranicí řešeného území v k.ú. Obodř) - velká skládka komunálního odpadu, dříve pravděpodobně i průmyslového odpadu, byla rekultivována v roce 1996, v současné době je uzavřena a probíhá pouze monitoring podzemní vody cca 2x ročně.

d. 4 OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A DALŠÍ OBČANSKÉ VYBAVENÍ - OV, TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ - OS

Občanským vybavením veřejné infrastruktury dle stavebního zákona se rozumí zařízení a pozemky, sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva.

Dalším občanským vybavením se rozumí pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

Stávající stabilizovaná zařízení veřejné infrastruktury v obci *(číslování dle vyznačení v hlavním výkresu)* :

- obecní úřad, požární zbrojnice (1)
- prodejna smíšeného zboží (2)
- hostinec (3)
- čekárna autobusové zastávky(4)
- dětské hřiště(6)
- sportovní areál - fotbalové hřiště, hřiště na odbíjenou, tenisový kurt (7)
- požární nádrž (8)

V návrhu není uplatněn významnější záměr s nárokem na nové plochy v zastavitelném území.

Rozvoj menších komerčních zařízení je možný v rámci smíšených obytných ploch v zastavěném území.

Detailní podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kapitole f

d.5 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - PV

Veřejná prostranství – kategorie ploch, které se samostatně vymezují „nad plochami“ s rozdílným způsobem využití za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Jako hlavní veřejná prostranství jsou určeny 2 stávající veřejná prostranství obce se zelení (ZV) :

- náves s památníkem.zvoničkou,
- zelená plocha v centrální části podél hlavní komunikace s navrženou úpravou mokřadu na malou přírodní vodní nádrž.

V rámci hlavních nových lokalit 1, 6a, 6b jsou vymezeny plochy PV zahrnující místní komunikace s úpravou doprovodné zeleně a ucelená plocha pro parkovou úpravu veřejné zeleně vč. možnosti dětského hřiště a jiných doplňkových relaxačních zařízení navazujících na vymezené území koncentrované rodinné zástavby ve východní části obce.

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

e.1 VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY VYUŽITÍ, NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz. kap. f).

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- **plochy přírodní (NP)** – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (biocentra, zvláště chráněná území); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, ap.; vyjímečně pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- **plochy zemědělské (NZ)** – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování. Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
- **plochy vodní a vodohospodářské (W)** - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití;
- **plochy smíšené nezastavěného území (NSx)** – zahrnují zpravidla pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití. Do plochy smíšené nezastavěného území jsou zahrnuty pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů a pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Přijatelné formy využití jsou vyznačeny příslušným indexem, jsou dány regulativy a musí být vždy v vzájemném souladu.

Index přípustných funkcí: **p - přírodní, z - zemědělská, v - vodohospodářská, u - urbanizovatelná** (územní rezervy pro rozvojové lokality)

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území budou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití (regulativy využití), které budou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

V nezastavěném území katastru obce Sedlec převládají plochy se zemědělskou funkcí (NZ), jen okrajově jsou vymezeny plochy přírodní (NP) a plochy se smíšenou funkcí (NSx). Plochy přírodní jsou vymezeny zejména v trati lokálního biokoridoru, plochy se smíšenou funkcí pak v okolí retenčních nádrží a ve vazbě na lokální biokoridor. Nejvýznamněji zastoupenou složkou je přírodní ochrana spolu se zemědělským využitím (NSpz), dále s vodohospodářskou funkcí (NSpzv). V plochách územních rezerv jsou navrženy plochy smíšené nezastavitelné s funkcí zemědělskou a urbanizovatelnou (NSzu). Je předpoklad, že urbanizovatelné plochy budou převedeny do zastavitelného území v rámci dalších změn územního plánu, po vyčerpání rozvojových ploch v návrhovém období.

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev – v dané oblasti je to černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*).

e.2 ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- Návrh územního plánu Sedlec závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability na lokální úrovni. Nadregionální ani regionální prvky se v řešeném území nevyskytují, pouze na část území zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K/32 "Příhrazské skály – K10 (Labe)".
- Systém tvoří skladebné prvky - biocentra, biokoridory a na lokální úrovni též interakční prvky.
- ÚSES se skládá z prvků funkčních a navržených k založení. Prvky navržené k založení jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy (VPO) - bez uplatnění předkupního práva.

Širší vztahy

- Základní kostru územního systému ekologické stability v širším území tvoří nadregionální biokoridor K/32 "Příhrazské skály – K10 (Labe)" - Jizera, resp. jeho osa vodní, nivní a teplomilná doubravní (mimo řešené území). Katastrální území Sedlec u Benátek nad Jizerou je součástí ochranné zóny nadregionálního biokoridoru, které je vymezena dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.
- Západně mimo řešené území prochází pak regionální biokoridor Košátecký potok. V řešeném jsou vymezeny pouze prvky lokální, které vycházejí z cennějších segmentů uprostřed intenzivně obdělávané krajiny. Vymezené jsou prvky schválené Komplexní pozemkovou úpravou a zapsané do katastru nemovitostí, tzn. pouze dílčí části biokoridorů LBK 256 a LBK 286 a interakční prvky.

Prvky ÚSES v řešeném území

Lokální biokoridory (LBK):

LBK 256 "Na Lístci"

Lokální biokoridor převážně funkční, parc. č. 573/1 část, 674 část, 675, 573/6, 678, 786, 573/2, 573/3, 573/4; délka 101 m v řešeném území.

Jedná se o biokoridor vedený podél železniční trati, více či méně zapojená liniová společenstva travin a křovin. Cílová společenstva: kombinovaná. Na orné půdě nutno založit. Biokoridor navazuje na LBC 339 a na LBK 255 v k. ú Zdětín.

LBK 286 "Na kamenci - U trati"

Lokální biokoridor vymezený, převážně nefunkční, navržený k založení, přerušovaný; parc. č. 699/1, 699/2, 788, 704/2, 704/3, 704/4, 704/5, 704/6, 706, 715 část, 716; délka 610 + 122 m v řešeném území

Biokoridor navržen v poli v trase melioračního příkopu a podél silnice k Chrástu. Součástí biokoridoru je i bývalý lůmek v lokalitě "V hradiskách", spontánně zarůstající dřevinami. Biokoridor je nespojitý. Cílové společenstvo - stepní, luční a liniové s dřevinami; v polní trati nutno založit.

Interakční prvky (IP)

- doprovodná zeleň silnic a polních cest
- nově založená zeleň podél nových polních cest
- Prutník - retenční nádrž r1 s břehovou a doprovodnou zelení a navazující zahrada
- retenční nádrž r2 včetně břehové a doprovodné zeleně
- V roklích - vysoká zeleň v úpadu v návaznosti na LBK 286

e.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Cestní síť

- Plochy zemědělské jsou přístupné jednak historicky vzniklou sítí účelových komunikací, jednak návrhem sítě polních cest, které jsou součástí Plánu společných zařízení v rámci komplexních pozemkových úprav. Současná cestní síť je dostačující. Trasy polních účelových cest jsou územním plánem stabilizovány.
- Kromě zpřístupnění pozemků budou cesty plnit další funkce v krajině, tzn. půdoochrannou, vodohospodářskou, ekologickou, zajistí lepší prostupnost krajiny. Cesty mohou být využity i jako vycházkové či cyklistické stezky.
- Cesty se dle významu dělí na polní cesty hlavní, polní cesty vedlejší a polní cesty doplňkové. Cesty jsou doplněny odvodňovacími příkopy a doprovodnou zelení.
- Doplnění dalších cest v plochách nezastavěného území je možné, umožňují to stanovené podmínky funkčního využití ploch v krajině.

Cyklostezky, cyklotrasy a pěší trasy

- Územním plánem je respektována cyklotrasa č. 8202, která je vedena při severním okraji katastru od železniční stanice Zdětín do obce Zdětín a Benátek n.J.. v trase bývalé železniční vlečky. V souběhu s cyklostezkou prochází naučná stezka Krajinou Rudolfa II.
- Řešeným územím neprocházejí žádné značené turistické trasy, k pěším vycházkám je možno využít stávající síť polních cest.

Podmínky pro prostupnost krajiny

- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníků či dřevěných bradel). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci současně zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
- Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu pole musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku

e.4 PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

- Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES a cestní síť s doprovodnou zelení. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.
- V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p - přírodní budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

e.5 OCHRANA PŘED POVODNĚMI

- V řešeném území se nevyskytují žádné vodní toky s vyhlášeným záplavovým územím.
- Západní část obce je však ohrožena splachy z přívalových srážek – území ohroženo přívalovou (bleskovou) povodní mimo vodoteče. Nebezpečí přívalových povodní spočívá jednak v zaplavení objektů a ploch, zanesením těchto míst sedimenty a dále také vnesení sedimentů do koryt vodních toků a tím i zvýšení nebezpečí v případě dalších typů povodní. Ohrožována je zejména nemovitost čp. 71.
- Vodní plochy v krajině tvoří v systému ekologické stability interakční prvky a jsou součástí vodohospodářských úprav navržených v rámci KPÚ (retenční nádrže r1, r2, r3).

Návrh protipovodňových opatření:

Soubor všech opatření k ochraně před povodněmi řídí a koordinuje povodňový orgán obce = povodňová komise dle Povodňového plánu Sedlec.

- Pro retenci vody v krajině je navržena vodní plocha v místě bývalého polního hnojiště, dnes nevyužívaného na parc. 601. Pro tento záměr je nutno vypracovat Plán sanace a rekultivace včetně hydrogeologického posouzení lokality.
- Podél vodotečí a otevřených odvodňovacích příkopů bude ponechán volný nezastavěný a neoplocený pás v šíři 6 m od břehové hrany pro případný rozliv vody a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby koryta vodního toku / odvodňovacího zařízení.
- V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, odvedením obvodovým drenážním systémem do jímek v nejnižším místě plochy (regulovaný odtok do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přísušku).
- V lokalitách, kde bylo v minulosti provedeno systematické odvodnění a které je součástí rozvojových ploch, je třeba příslušnými opatřeními zajistit funkčnost zbývajících částí těchto zařízení na okolních pozemcích.

e.6 REKREACE

- Obec nepatří mezi tradičně využívané území pro rekreaci. V obci je sportovní areál u rybníčku severně od stáv. zástavby (pozemky přímo nenavazují na současně zast. území). Areál je tvořen fotbalovým travnatým hřištěm, nově vybudovaným tenisovým kurtem s asf. povrchem.
- V rámci nových lokalit 1, 6a, 6b je vymezena ucelená plocha pro parkovou úpravu veřejné zeleně vč. možnosti dětského hřiště a jiných doplňkových relaxačních zařízení navazujících na vymezené území koncentrované rodinné zástavby ve východní části obce.
- V nezastavěném území (v krajině) není možné umisťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci;
- Nezastavěné území bude i nadále sloužit pro nepobytovou rekreaci - pěší turistiku a cyklistiku, pro kterou budou využívány účelové cesty v krajině.

e.7 NEROSTNÉ SUROVINY

Návrh územního plánu respektuje výskyt výhradního ložiska černého uhlí B3 075300 Mělnická pánev a chráněného ložiskového území 07530000 Bezno (Mělnická pánev). Ložisko je v rámci státní surovinové politiky evidováno pouze jako výhledová surovinová rezerva a otevření těžby v Mělnické pánvi se v dohledné době nepředpokládá. Ochranou a evidencí ložiska je Česká geologická služba - Geofond. V případě realizace staveb a

zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ je třeba postupovat dle §18 a 19 horního zákona a dle rozhodnutí OBÚ Kladno č.j.1493/90/460.2/Ha/St z 6.11.1990 (*popis v Odůvodnění -kap.9.4e*)

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají jednoznačně celé řešené území.

V grafické části jsou typy ploch odlišeny barvou a kódem.

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití byly vymezeny v souladu s § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb..

PLOCHY BYDLENÍ

BH - BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

Hlavní využití :

- bydlení v bytových domech

Přípustné využití :

- místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- zařízení lokálního významu: hlukově nerušící domácí výroba, maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, pro administrativu, nezbytná zařízení technické infrastruktury, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limitů uvedených v příslušných zákonných předpisech
- veškeré stavby a činnosti, nespojující s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, náročná na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 10 m nad okolním terénem

BI - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH

Hlavní využití :

- nízkopodlažní bydlení v rodinných domech

Přípustné využití :

- místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- zařízení lokálního významu: hlukově nerušící domácí výroba, maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná zařízení technické infrastruktury, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limitů uvedených v příslušných zákonných předpisech

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, náročná na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry max. využití pozemku v nových rozvojových plochách KZP = 0,3 (KZP = koeficient zastavění pozemku, který vyjadřuje podíl nadzemní stavby a celkové plochy pozemku; podíl zpevněných a nezpevněných ploch je dán zákonnou normou)
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem

SV - SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- smíšená venkovská zástavba s převažující funkcí bydlení

Přípustné využití:

- rodinné bydlení s užitkovými zahradami, chovem drobného hospodářského zvířectva, záhumné hospodářství, nerušící zařízení drobné řemeslné a zemědělské výroby bez negativního vlivu na bydlení, hlukově nerušící domácí výroba, rekreační využití
- místní komunikace, pěší cesty, veřejná prostranství, plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby, zařízení péče o děti, zdravotnická zařízení, sportovní a rekreační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu, zařízení pro administrativu, nezbytná zařízení technické infrastruktury, parkoviště pro osobní automobily na vlastním pozemku

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limitů uvedených v příslušných zákonných předpisech
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení, náročná na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry max. využití pozemku v nových rozvojových plochách KZP = 0,4 (KZP = koeficient zastavění pozemku, který vyjadřuje podíl nadzemní stavby a celkové plochy pozemku; podíl zpevněných a nezpevněných ploch je dán zákonnou normou)
- výšková hladina zástavby se stanovuje max. do 8m nad okolním terénem

SXz – SMÍŠENÉ OBYTNÉ SPECIFICKÉ - drobné zemědělství

Hlavní využití:

- zařízení rodinné zemědělské farmy

Přípustné využití:

- drobná zemědělská zařízení a služby bez zvýšené dopravní zátěže okolí, sklady, odstavné a parkovací plochy pro potřebu provozů
- administrativní, maloobchodní, velkoobchodní a skladovací činnost, obslužná a ubytovací činnost, agroturistika, služební a pohotovostní bydlení (např. správců a vlastníků nemovitostí), lokální parkoviště a dopravní zařízení, nezbytná zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení těžkého průmyslu, velkokapacitní živočišná výroba, výrobní činnost, která by měřítkem zástavby, ale i hlukem, prachem a exhalacemi (nadměrnou dopravou) narušovala okolí s venkovským bydlením

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA, KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Hlavní využití:

- zařízení a pozemky, sloužící pro zajištění veřejného prospěchu: vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

Přípustné využití:

- kulturní, vzdělávací, výchovná a správní činnost, pohotovostní a služební bydlení, nezbytná zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní vliv na životní prostředí překračuje nad přípustnou mez limitů uvedených v příslušných zákonných předpisech
- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu, centra dopravních služeb

Podmínky prostorového uspořádání :

- zachování výškových parametrů odpovídající plochám SV

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ

Hlavní využití:

- plochy pro tělovýchovu a sport - sportoviště - hřiště a objekty vybavení sportoviště

Přípustné využití:

- využití pro sportovní a společenské akce, využití zařízení pro kulturní a společenský život obce, nezbytná zařízení technické infrastruktury
- parkování uživatelů na vyhrazeném místě

Nepřípustné využití:

- ostatní činnosti

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Hlavní využití:

- veřejná prostranství – kategorie ploch, které se samostatně vymezují nad plochami s rozdílným způsobem využití za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

Přípustné využití:

- silnice, místní komunikace, pěší cesty, odstavné a parkovací plochy, plochy okrasné a rekreační zeleně, drobná architektura, dětská hřiště, obslužné prvky dopravní infrastruktury, nezbytná zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ

Hlavní využití:

- stavby pozemních komunikací - silnice II. a III. třídy, místní komunikace, odstavné a parkovací plochy, zemědělské účelové komunikace, cyklistické a pěší trasy

Přípustné využití:

- nezbytná zařízení technické infrastruktury, uložení podzemních vedení v tělesech silnic v zastavěné části obce

Nepřípustné využití:

- podélné uložení podzemních vedení v tělesech silnic mimo zastavěné území obce a na silničních pomocných pozemcích

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**Hlavní využití:**

- stavby a zařízení zemědělské výroby – provozování rostlinné a živočišné výroby, odpovídající skladová hospodářství, technologické zemědělské prvky

Přípustné využití:

- zemědělská výroba v rámci hygienických limitů, odstavné a parkovací plochy v rámci ploch příslušných zařízení, související drobná výroba a služby, nezbytná zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- bydlení, stavby a zařízení těžkého průmyslu - zejména velkokapacitní výrobní a skladová zařízení s nároky na vysokou dopravní zátěž

PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

ZV - ZELENĚ VEŘEJNÁ**Hlavní využití:**

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené.

Přípustné využití:

- přístupy, pěší cesty, příp. cyklistické stezky,
- drobná dětská hřiště,
- vodní plochy,
- drobná architektura (přístřešky autobusových čekáren, kapličky, zvoničky, altánky)
- doplňující výtvarné prvky (sochy, kašny, fontány apod.)
- nezbytná zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nespojující s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch

ZS - ZELENĚ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**Hlavní využití:**

- kompaktní plochy většinou soukromé zeleně (stávající), obvykle oplocené (zejména sady a zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch)

Přípustné využití:

- umístění jedné stavby pro skladování zahradního nářadí a výpěstků do 25m², skleníků, zahradní bazén

Nepřípustné využití:

- stavby a činnosti, nespojující s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání: - nejsou stanoveny**PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

W - PLOCHY VODNÍ a WH - VODOHOSPODÁŘSKÉ**Hlavní využití:**

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (vodojemy, požární nádrže)

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- minimalizace zpevněných ploch
- úpravy přírodě blízkým způsobem

PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu,

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) v souladu zákonnými předpisy
- související dopravní a technická infrastruktura
- účelové cesty, pěší eventuelně cyklistické cesty,
- doprovodná zeleň podél cest.
- stavby a opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability,

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby.

Podmínky prostorového uspořádání:

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny.
- pro zemědělskou produkci budou realizovány jen nezbytně nutné stavby, které mají přímou vazbu na činnost, zajišťovanou v dané zóně,
- dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny (požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu - např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozí ohrožeností, zastoupení interakčních prvků),
- oplocování pozemků v hospodářské krajinné zóně je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, sady, výběhy, pastevecké areály (např. formou ohradníků), apod.; o oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech při souhlasu obce stavební úřad .

NP- PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

- zvláště chráněná území, plochy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí
- pozemky smluvně chráněné,
- prvky ÚSES zejména biocentra lokálního, regionálního a nadregionálního a související přírodně cenné pozemky (VKP navržená k registraci a VKP registrovaná)

Přípustné využití:

- vodní plochy
- výjimečně související dopravní a technická infrastruktura (viz § 16 vyhl. 501/2006 Sb.),
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Podmínky prostorového uspořádání:

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny.

- při obhospodařování pozemků preferovat biozemědělské formy hospodaření, cíleně posilovat mimoprodukční funkce zemědělské půdy a lesa (bez další intenzifikace a koncentrace zemědělské nebo lesní výroby) - v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny,
- přípustné využití území a opatření trvalého charakteru jsou možné za podmínek, které pro jednotlivé záměry stanoví příslušný orgán ochrany přírody.

NS_x - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Plochy smíšené nezastavěného území jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny, pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod a pro ochranu před povodněmi.

Hlavní využití:

Výrazně polyfunkční krajinná území, kde nelze nebo není nutné stanovit dominantní činnost.

Plochy smíšené nezastavěného území „NS_x“ jsou blíže popsány indexem přípustných funkcí, a to kombinací zastoupených funkcí z následující množiny: p - přírodní, z - zemědělská, v - vodohospodářská, u - urbanizovatelná.

Přípustné využití:

- indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:

p – přírodní (prvky ekologické stability)

územní ochrana chráněných území a územní ochrana vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (zejména ekologické kostry území),

z – zemědělská (mimo velkovýrobní formy)

připouští se nezbytně nutná opatření

a výstavba pro zajištění zemědělské produkce (např. výstavba seníku, ohrazení pastvin apod.),

v – vodohospodářská

plochy s vodohospodářskou funkcí, území významných vodních toků a hlavních odvodňovacích zařízení, plochy záplavových území, plochy zahrnuté do ochranných pásem vodních zdrojů, CHOPAV, případně dalších vodohospodářsky významných území,

u – urbanizovatelná

územní rezervy pro rozvojové lokality 2 a 5

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra v souladu s §18, odst.5) stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- cesty v krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny
- dodržovat základní principy pro udržení ekologické stability krajiny (požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, požadavky zákona o ochraně zemědělského půdního fondu - např. nezhoršovat vodní režim v půdě i území, ochrana před erozní ohrožeností, zastoupení interakčních prvků)
- oplocování pozemků v hospodářské krajinné zóně je přípustné v nezbytných případech: např. ochranná pásma vodních zdrojů I. stupně, sady, výběhy, pastevecké areály (např. formou ohradníků), ... apod.; o oplocování pozemků rozhodne v jednotlivých případech při souhlasu obce stavební úřad.

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
(dle § 170 stavebního zákona)

Vymezení veřejně prospěšných staveb
- neuplatňuje se

Vymezení veřejně prospěšných opatření
návrhové plochy územního systému ekologické stability (dle odst. ÚSES) :
VPO 1 - LBK 286 - založení lokálního biokoridoru "Na kamenci - U trati"
návrhové plochy vodní a vodohospodářské
VPO 2 - r4 - rybníček v centrální části obce na místě mokřadu
VPO 3 - r5 - vodní plocha na místě bývalého polního hnojiště – plocha pro asanaci
VPO 4 - r1 - rybník Prutník
VPO 5 - r3 - rybníček u sportoviště

h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
(dle § 101 stavebního zákona)

- není uplatňováno

i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

		textová část	grafická část
I.	Výroková část územního plánu	25 x A4	4 výkresy (1,2,3,4)
II.	Odůvodnění územního plánu	27 x A4 + příl. 3xA4	3 výkresy (5,6,7)

pozn.: výkresy Územního plánu i Odůvodnění očíslovány 1 - 7 a zařazeny do desek elaborátu za sebou

(2)

a) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Plochy územních rezerv vycházejí s celkové urbanistické koncepce obce. Zařazené plochy byly zařazené v Zadání ÚP k prověření v návrhu. Do zastavitelných ploch územního plánu nejsou tyto zahrnuty z důvodu dostatečné plošné dimenze ostatních zastavitelných ploch pro návrhové období (na základě prověření potřeby ploch pro bydlení v návrhovém období (viz *Odůvodnění* -

Jedná se o plochy lokalit pro bydlení č.2 (BI) a č.5 (SV).

Výčet jednotlivých lokalit, které jsou vymezeny jako územní rezerva

Lokalita 2.....18 554 m²

výhledová rezervní plocha -R- (BI) doplňující novou výstavbu RD na jihu sídla ve vidlici komunikací parc.č. 541/4 a 539/4

Lokalita 5.....7 968 m²

výhledová rezervní plocha -R- (SV) v severní části obce doplňující uliční zástavbu ke sportovišti při pravé straně komunikace na Chotětov

b) Vymezení ploch a koridorů , ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Vzhledem k jednoduché a jasné logické organizaci území a napojení na dopravní a technickou infrastrukturu v rozvojových lokalitách není podmínkou vypracování územní studie.

c) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pořadí změn není stanoveno.