ÚZEMNÍ PLÁN - SEDLEC

B. - odůvodnění - text

(obsah dle vyhl.č.500/2006 Sb.- příloha č.7,II.)

Objednatel :

Obec Sedlec
zastoupená Ladislavem Bukvičkou - starostou obce,
pověřený zastupitel : Václav Hrabě - místostarosta

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

Datum zpracování :

03/2015, úpravy: 03/2017, 05/2018

Vypracovali :

Ing. arch. Vladimír Kučera, Ing. arch. Vladimír Rejmon,
Ing. Helena Burešová, Ing. Milena Morávková

architektonický atelier
Českobratrské nám. 285
293 01 Mladá Boleslav
tel. 326 734 298
archamb@volny.cz
archa

obsah

Textová část (1)

02 - 05 výsledek přezkoumání územního plánu podle §53, odst. 4
06 - 14 náležitosti vyplývající z §53 odst. 5 a) – f) stavebního zákona
15 - 16 vyplývá ze správního řádu

01. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU …..... 3
02. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM..... 3
03. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ..... 4
04. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ …..4
05. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ ….. 5
    5.1 Řešení požadavků civilní ochrany, požární ochrany a ochrany před povodněmi ….10
06. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ ….10
07. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA…...10
08. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO.....…10
09. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ 11
    9.1 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území. a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot.....…..11
    9.2 Zdůvodnění urbanistické koncepce.....…11
    9.3 Zdůvodnění koncepce veřené infrastruktury.....14
    9.4 Zdůvodnění koncepce uspořádání krajiny.....…..19
    9.5 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorové uspořádání území ….22
    9.6 Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb a opatření.....22
    9.7 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci.....22
    9.8 Zdůvodnění vymezení architektonicky významných staveb, pro které může vypracovat část PD jen autorizovaný architekt.....22
10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....23
11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ….23
12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ.....24
13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY VYMEZENÍ.....……24
14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA.....24
15. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH.....30
16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....30

Příloha : tabulky vyhodnocení ZPF (2xA4)

Grafická část (2)

B 1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
B 2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 50 000
B 3	VÝKRES ZÁBORU PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

01. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo obce Sedlec rozhodlo o pořízení územního plánu dne 3. 12. 2008. Starosta obce Václav Hrabě se stal určeným členem zastupitelstva pro spolupráci s pořizovatelem na pořízení územního plánu. Územní plán je pořizován z vlastního podnětu obce. Obec Sedlec nemá dosud žádnou platnou územně plánovací dokumentaci. Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu je umožnit dlouhodobý územní rozvoj obce v souladu s platnou legislativou, optimálně vymezit nové plochy pro bydlení, které pokryjí aktuální i budoucí poptávku po bytové výstavbě. Obec Sedlec dopisem ze dne 15. 4. 2013 č.j. 63638/2013 požádala Magistrát města Mladá Boleslav jako věcně a místně příslušný úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), o pořízení územního plánu Sedlec.

Pořizovatel zaslal návrh zadání územního plánu dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a doručil návrh zadání veřejnou vyhláškou. Na základě výsledků projednání pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem předložil návrh ke schválení zastupitelstvu obce. Zadání ÚP Sedlec bylo schváleno zastupitelstvem obce Sedlec dne 21. 3. 2014. Schválené zadání včetně souvisejících podkladů pořizovatel poskytl projektantovi územního plánu, kterým se stal na základě smlouvy o dílo uzavřené s obcí Sedlec Ing. arch. Vladimír Kučera ČKA 00585, ARCHA Projektový atelier Českobratrské náměstí 285, Mladá Boleslav.

Oznámení společného jednání o návrhu územního plánu Sedlec bylo v souladu s ust. § 50 stavebního zákona zasláno jednotlivě dotčeným orgánům, krajskému úřadu, obci Sedlec a sousedním obcím dne 28. 4. 2017. Ostatní veřejnosti oznámil zahájení společného jednání doručením veřejné vyhlášky na úředních deskách Magistrátu města Mladá Boleslav a obce Sedlec, se stanoveným termínem a místem konání společného jednání a lhůtou pro uplatnění stanovisek dotčených orgánů, krajského úřadu, připomínek obce Sedlec, sousedních obcí a ostatní veřejnosti.

Nahlédnutí do projednávané územně plánovací dokumentace bylo zajištěno ve lhůtě od 3. 5. 2017 do 21. 6. 2017 včetně u pořizovatele a na Obecním úřadu v Sedleci, a to i v elektronické podobě s uveřejněním na el. úředních deskách. Na společném jednání konaném dne 22. 5. 2017 od 9.00 hodin v zasedací místnosti Odboru stavebního a rozvoje města Magistrátu města Mladá Boleslav poskytl projektant územního plánu ing. Arch. Vladimír Kučera odborný výklad. Dále byli přítomní seznámeni s formálními náležitostmi při uplatnění stanovisek dotčených orgánů a připomínek ostatní veřejnosti.

Pořizovatel po ukončení lhůty společného jednání odeslal krajskému úřadu stanoviska, vyjádření a připomínky, které byly uplatněny v průběhu společného jednání spolu se žádostí o posouzení návrhu územního plánu Sedlec. Nadřízený orgán pro obce posoudil návrh územního plánu Sedlec a vydal stanovisko č.j. 108436/2017/KÚSK, ve kterém konstatoval, že neshledal žádné rozpory a lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

02. SOULAD ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Z Politiky územního rozvoje (PÚR) vyplývá pro řešení územního plánu požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území.

Z Aktualizace PÚR č.1 z 15. 4. 2015 vyplynul pro správní území obce Sedlec požadavek vymezit koridor železničního spojení Praha-Mladá Boleslav-Liberec (hranice ČR/Polsko) s označením ŽD8, za jehož vymezení zodpovídá m.j. Středočeský kraj. Podle §54 odst.5 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu územní plán a územně plánovací dokumentaci vydanou krajem s následně vydanou Politikou územního rozvoje ČR. Podle čl. 80 písm.b) PÚR ČR příslušné kraje a obce zajistí územní ochranu vymezených koridorů a ploch v navazující územně plánovací dokumentaci upřesněním koridorů a ploch pro umístění záměru nebo územní rezervou. Vzhledem k tomu, že koridor ŽD8 je záměrem nadmístního významu, procházející územím mnoha obcí, není možné v ÚP Sedlec upřesnit jeho polohu nebo vymezit územní rezervu, protože koridor není vymezen v ÚPD vydané krajem, v níž má být zpřesněn. Po vymezení koridoru ÚPD vydané krajem bude v případě situování koridoru na území obce Sedlec pořízena tzv. povinná změna ÚP Sedlec podle §54, odst.5 stavebního zákona.

Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR) nepatří Sedlec k obcím zařazených do rozvojových nebo specifických oblastí. Nevyskytují se zde nadregionální ani regionální prvky ÚSES. Z hlediska ochrany kulturních hodnot není na k.ú.Sedlec zapsaná kulturní památka. V ZUR nejsou pro k.ú. Sedlec zařazené veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

Změny v území navržené územním plánem, týkající se hlavně návrhu nových zastavitelných ploch, nenarušují zachování výrazu a hodnot řešeného území k.ú. Sedlec.

Územně analytické podklady byly zpracovány zhotovitelem ÚP ve formě analytické části pro ÚP *(Průzkumy a rozbory - ARCHA Ml.Boleslav - 10/2009)*. Zadání bylo formulováno pořizovatelem se stanovením limitů.

Pro řešení návrhu funkčního využití území jsou využity aktualizované územně analytické podklady (ÚAP) pořízené pro správní obvod obce s rozšířenou působností Mladá Boleslav v roce 2012.

03. SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán Sedlec je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona.

- ÚP Sedlec vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Územní plán Sedlec chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana těchto hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- Územní plán stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

04. SOULAD S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

viz § 53 odst. 4 c) Stavebního zákona

Návrh územního plánu byl vypracován v souladu s paragrafy SZ a vyhlášek č. 500/2006 Sb.(obsah ÚP dle příl.č.7) a 501/2006 Sb.,ve znění pozdějších předpisů, které se týkají obsahu ÚP.

05. SOULAD S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Územní plán je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů definovaných ve Stavebním zákoně.

Ke společnému jednání pořizovatel obdržel následující stanoviska a vyjádření dotčených orgánů:

Krajský úřad Středočeského kraje Zborovská 11, Praha 5 – koordinované stanovisko ze dne 29. 5. 2017 č.j. 056768/2017/KUSK

Krajský úřad Středočeského kraje, jako věcně a místně příslušný správní orgán uplatnil u pořizovatele v souladu s ust. § 50 odst. 2 a § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 stavebního zákona koordinované stanovisko k návrhu ÚP Sedlec:

Odbor životního prostředí:

- stanovisko dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Krajský úřad Středočeského kraje (dále jen Krajský úřad) jako orgán ochrany přírody příslušný podle § 77a odst. 4 písm. n) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že v souladu s § 45i citovaného zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti Krajského úřadu. Nejbližší území soustavy Natura 2000 je EVL Stráně u Kochánek (CZ0210734), jejímž předmětem ochrany je výskyt bohaté a vitální populace jalovce obecného v druhově pestrých teplomilných vápnitých trávnících. EVL je od místa předkládané koncepce vzdálená cca 1,9 km severovýchodním směrem a s ohledem na charakter a lokalizaci koncepce nelze její negativní ovlivnění očekávat.

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb. (tj. zejména z hlediska územního systému ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem) sděluje, že nemá připomínky k výše uvedeným jevům. Vzhledem k tomu, že lokalita 3 (pozemek parc. č. 28/1) a plocha r.4 - (pozemek parc. č. 28/2) poskytuje podmínky pro výskyt zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin (jedná se o zarostlý mokřad a jeho okolí), požaduje Krajský úřad provedení biologického průzkumu na těchto plochách. V případě zjištění výskytu zvláště chráněných druhů, je třeba respektovat jejich ochranné podmínky dle § 49 respektive § 50 zákona č. 114/1992 Sb.

Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:

Dotčený orgán na úseku ochrany přírody a krajiny požadoval provedení biologického průzkumu. Územní plán však nemůže ukládat pořízení biologického průzkumu, protože se jedná o procesní podmínku. Proto byla provedena konzultace v této věci s ing. Bochenkovou (KÚSK), která vydala předmětné stanovisko a bylo dohodnuto, že vzhledem k tomu, že dotčený orgán neuvádí, jaké druhy zvláště chráněných živočichů nebo rostlin se v plochách č. 3 a r.4 vyskytují, pouze sděluje, že jsou zde podmínky, které by mohly výskyt zvláště chráněných druhů umožňovat, bude požadavek na biologický průzkum až součástí posuzování jednotlivých záměrů postupy podle stavebního zákona.

Do návrhu Úp Sedlec se v kap. c.3 Výčet jednotlivých zastavitelných ploch … byl doplněn u lokality 3 a plochy r.4 do podmínek využití tento text: lokalita může být zasažena výskytem zvláště chráněných druhů. Při zjištění tohoto výskytu je nutné respektovat jejich ochranné podmínky v souladu s platnými zákonnými normami.

-stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen „ZPF“) příslušný dle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákona“) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasil s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v dokumentaci návrhu územního plánu Sedlec z března 2017 na straně 24 a 25:

Lokalita 1: plocha pro bydlení o výměře 1,7365 ha vymezená na půdě zařazené do IV. třídy ochrany dle BPEJ. Lokalita navazuje na zastavěné území.

Lokalita 3: plocha pro bydlení o výměře 0,0878 ha vymezená na půdě zařazené do IV. třídy ochrany dle BPEJ. Lokalita je vymezena uvnitř hranice zastavěného území.

Lokalita 4a: plocha pro bydlení včetně plochy zeleně o výměře 1,1094 ha vymezená na III. a IV. třídě ochrany dle BPEJ. Lokalita navazuje na zastavěné území.
Lokalita 4b: plocha pro drobné zemědělské zařízení v návaznosti na plochy venkovského bydlení o výměře 0,67 ha vymezená na III. třídě ochrany dle BPEJ. Lokalita navazuje na zastavěné území.
Lokalita 6a: plocha pro bytovou výstavbu o výměře 0,9399 ha vymezená na IV. třídě ochrany dle BPEJ. Lokalita navazuje na zastavěné území.
Lokalita 6b: plocha pro bytovou výstavbu o výměře 1,4680 ha vymezená na půdě zařazené do IV. třídy ochrany dle BPEJ. Lokalita navazuje na odsouhlasenou zastavitelnou plochu.
R4: plocha pro obnovu rybníku o výměře 0,0287 ha vymezená na půdě zařazené do IV. třídy ochrany dle BPEJ. Lokalita je navržena k přeměně na vodní plochu.
R5: plocha pro obnovu rybníku o výměře 0,5970 ha vymezená na půdě zařazené do III. třídy ochrany dle BPEJ. Lokalita je navržena k přeměně na vodní plochu.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Návrh ÚP Sedlec nebylo třeba upravovat.

- Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb. o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, v platném znění :
- Územní plán neumisťuje sportovní a rekreační plochy na PUPFL. Dotýká-li se řízení podle zvláštních předpisů zájmů chráněných lesním zákonem, rozhodne stavební úřad nebo jiný orgán státní správy jen se souhlasem příslušného orgánu státní správy lesů, který může svůj souhlas vázat na splnění podmínek. Tohoto souhlasu je třeba i k dotčení pozemků do vzdálenosti 50 m od okraje lesa. Souhlas vydávaný jako podklad pro rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas a dále pro rozhodnutí o povolení stavby, zařízení nebo terénních úprav anebo jejich ohlášení je závazným stanoviskem podle správního řádu a není samostatným rozhodnutím ve správním řízení.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Návrh ÚP Sedlec nebylo třeba upravovat.

-Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (Ing. L. Vrňatová, l. 860)
Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný dle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů sdělil, že záměry rodinné zemědělské farmy realizované v plochách SXz (smíšené obytné se specifickým využitím – drobné zemědělství) je nutné předložit na Krajský úřad Středočeského kraje k vyjádření dle zákona č. 100/2001 Sb.
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí:
zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky k návrhu územního plánu Sedlec.

Odbor dopravy:
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů :
po kontrole koordinačního výkresu, do kterého požadoval zakreslit ochranná pásma silnice III. třídy, konstatuje jejich chybný zákres a žádá o provedení opravy.
Pro správné vymezení OP platí - Pro určení ochranného silničního pásma není rozhodujícím vymezené zastavěné území podle stavebního zákona, ale řídí se ustanovením § 30 zákona o pozemních komunikacích.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
V grafické části návrhu ÚP byl opraven zákres ochranného pásma silnice III. třídy.

Odbor kultury a památkové péče :
Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k návrhu územního plánu Sedlec. Novým stavebním zákonem je dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

***Magistrát města Ml.Boleslav – odbor životního prostředí** – stanovisko ze dne 8. 6. 2017 čj. ŽP-336.2 – 22919/2017. Odbor životního prostředí Magistrátu města Mladé Boleslavi, jako dotčený orgán, uplatnil k návrhu územního plánu obce Sedlec, toto stanovisko:*

Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle §106 odst. 2:

- *S návrhem územního plánu souhlasíme za podmínek:*

Územním plánem bude dodrženo ustanovení § 5 odst. 3 vodního zákona. (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. Kapitolou d.2 výrokové části není toto dodrženo. Požadujeme plnění citovaného ustanovení.

- *Požaduje prověřit, zda je třeba nové lokality chránit před škodlivými účinky vod.*

Pokud ano, bude to územním plánem řešeno.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:

- V textové části výroku byla upravena kap. d.2 *Odvedení a čištění odpadních vod* takto: Za větu: „V obci není vybudována kanalizace“ se doplní tento text: Do doby realizace veřejné kanalizační sítě budou splaškové vody z individuálních jímek vyváženy na ČOV v Benátkách nad Jizerou.
- Do Z Odůvodnění kap. c) Technická infrastruktura byl v odstavci „Odvedení a čištění odpadních vod vypuštěn z druhé věty text: „odkud jsou vyváženy na zemědělsky využívané pozemky“. Bylo uvedeno: splaškové vody z individuálních jímek jsou vyváženy na ČOV v Benátkách nad Jizerou.
- Odůvodnění kap. d) Ochrana před povodněmi byl dopracován text o ochraně lokality 4a a 4b.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů : Příslušným orgánem k projednání návrhu územního plánu Sedlec je Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Praha 5, Zborovská 11, který je nutné požádat o souhlas dle § 5 odst. 2 zákona.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Bez připomínek. Návrh územního plánu nebylo třeba upravovat.

Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů : bez připomínek

Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze:
stanovisko ze dne 23. 5. 2017 čj. 23709/2017
– s předloženým návrhem ÚP Sedlec se souhlasí, v souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů se souhlas váže na splnění této podmínky:
Plocha WH (ČSOV – B) pozemek čerpací stanice tlakové kanalizace nesmí hlukem a dalšími faktory negativně ovlivňovat obytnou zástavbu v lokalitě 1 – bydlení individuální.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Textová část výroku kap. č. d.2 byla upravena takto:
Za poslední větu odstavce *Odvedení a čištění odpadních vod* byl doplněn tento text: Čerpací stanice odpadních vod na pozemku parc.č. 762 nesmí hlukem a dalšími faktory negativně ovlivňovat obytnou zástavbu v lokalitě 1 – bydlení individuální.

Státní veterinární správa
Vyjádření čj. SVS/2017/070825-S ze dne 7. 6. 2017:
k návrhu ÚP Sedlec nemáme žádné připomínky ani námitky.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Návrh územního plánu nebylo třeba upravovat.

Ministerstvo životního prostředí
– stanovisko ze dne 15. 6. 2017 zn. 1247/500/17,30223/ENV/17 jako dotčený orgán na úseku ochrany nerostného bohatství ve smyslu § 15 zákona č. 44ú1988 Sb., horní zákon, v platném znění a § 13 zákona, č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sděluje:
Území je situováno v chráněném ložiskovém území Bezno, stanoveném pro ložisko černého uhlí č. B3075300 Mělnická pánev. Tato informace je v územním plánu uvedena. Poddolování ani sesuvy se v území nevyskytují. Pro informaci DO sděluje, že průzkumné území Mělnické Vtelno pro průzkum výhradního ložiska černého uhlí č. B3 075300 Mělnická pánev nebylo rozhodnutím MŽP stanoveno.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Návrh územního plánu nebylo třeba upravovat. Uvedený limit je v textové části uveden ve výroku kap. e.7 Nerostné suroviny.

Ministerstvo průmyslu a obchodu
– stanovisko zn. MPO 29257/2017 ze dne 3. 5. 2017:
Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona
k výše uvedené územně plánovací dokumentaci sdělujeme, že s návrhem územního plánu obce souhlasíme za předpokladu, že tato dokumentace respektuje zák. č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), v platném znění. Řešené území se nachází v chráněném ložiskovém území Bezno stanoveném pro ochranu netěženého výhradního ložiska černého uhlí Mělnická pánev, č. lož. 3 075300. Stavbu v chráněném ložiskovém území je možné realizovat ve smyslu ust. § 18 a 19 horního zákona. Povolení stavby v chráněném ložiskovém území, která nesouvisí s dobýváním výhradního ložiska, může vydat podle ustanovení § 19 horního zákona stavební úřad pouze se souhlasem krajského úřadu, vydaným po projednání s obvodním báňským úřadem.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Návrh územního plánu nebylo třeba upravovat.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje ÚO Mladá Boleslav
– stanovisko ze dne 19. 5. 2017 ev.č. MB-1-1/2017/ÚP-41
HZS Stč. kraje jako dotčený orgán na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva posoudil podle § 26 odst. 2 písm. b) a ust. § 31 odst. 1, písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o PO) a v souladu s ust. § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, posoudil návrh ÚP Sedlec a vydává v souladu s 31 odst. 4 zákona o PO, souhlasné koordinované stanovisko.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Posouzená dokumentace splňuje požadované obsahové náležitosti. Návrh ÚP Sedlec nebylo třeba upravovat.

Ministerstvo obrany, Sekce ekonomická a majetková Praha
– stanovisko ze dne 25. 5. 2017 spis. zn. 94716/2017-8201-OÚZ-PHA:
souhlasí s předloženým Návrhem územního plánu Sedlec. K.ú. Sedlec se nachází v zájmovém území AČR dle zákona č. 183/2006 Sb., § 175 (jev 103). Rozsah a průběh těchto zájmových území byl předán v rámci aktualizace dat pro ÚAP. Je nutno dodržet ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.
Vyhodnocení stanoviska pořizovatelem:
Do koordinačního výkresu byl doplněn zákres ochranného pásma letiště a leteckých pozemních zařízení – viz ÚAP Akt. 2016.

***Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj a hlavní město Prahu, Pobočka Mladá Boleslav*,**
stanovisko zn. SPU 228043/2017/Dor ze dne 16. 5. 2017:
Návrh ÚP Sedlec nebylo třeba upravovat.

5.1 Řešení požadavků civilní ochrany, požární ochrany a ochrany před povodněmi
(dle §20 vyhl.380/2002 Sb.)
- zařazení samostatné přílohy z návrhu ÚP před úpravou:

a) ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
V území se nenachází vodoteč, která by byla potencionálním zdrojem povodňového nebezpečí. Vzhledem k možnému vlivu přívalových srážek je příznivá konfigurace terénu. V rámci veřejných ploch a prostranství je vytvořen systém spádového odvodu povrchových vod (částečně rigoly, částečně zatrubnění) do volných ploch mimo zástavbu směrem severním a jihovýchodním. Stávající zástavba i rozvojové plochy nejsou v kolidující poloze.
Doporučuje se prověřit funkčnost a kapacity odvodňovacího systému.

b) zóny havarijního plánování
- v daném území se nenachází
c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- bude řešeno zhotovením improvizovaných úkrytů ve vybraných prostorech bytové i jiné výstavby
d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- místo a zařízení
Evakuované obyvatelstvo je možno ubytovat na OÚ, k dispozici zasedací místnosti s kapacitou cca pro 20 obyvatel.
e) skladování materiálu civilní obrany a humanitární pomoci
- materiál civilní ochrany je v současné době z úložišť obcí odebrán – s přihlédnutím k § 17 vyhlášky č. 380/2002 Sb. :
Pro skladování bude použita hasičská zbrojnice v objektu OÚ
f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
např. sběrné dvory, bývalé siláž. jámy, jiné zpevněné plochy
- v katastru obce nejsou k tomu vhodné plochy
g) zajištění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
Obec zajistí u soukromého zemědělce, Zemědělské společnosti a soukromého podnikatele tuto techniku: traktory, nakladače, bagr.
h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
- nejsou skladovány
i) zajištění nouzového zásobování pitnou vodou a elektrickou energií
- v rámci záchranného systému širšího regionu (mladoboleslavsko)

Obec podle § 29 odst. 1 písm. k) zákona 133/1985 sb., o požární ochraně, zabezpečuje zdroje vody pro hašení požárů. Odběrní místa pro odběr vody a hašení požárů se doporučuje řešit zejména hydranty v nadzemním provedení. Požární hydrant musí plnit tlakové a průtokové parametry dle normy ČSN 730873. Pokud není v řešeném území uvažována hydrantová síť, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje.

Obec Sedlec má vlastní požární nádrž umístěnou ve středu zástavby obce zásobenou vodou z místní studny.

Odběrní místa a zdroje vody pro hašení požárů musí být zajištěny k trvalé použitelnosti. Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou v souladu s § 9 odst. 2 a odst.3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ustanovením § 2 odst. 2 písm.) a § 169 zákona č. 183/2006 Sb. O územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110 tak, aby jejich šířky, poloměry zatáček a rozměry křižovatek vždy umožnily bezpečný průjezd hasičských vozidel. V případech, kdy je nezbytné v řešení území zřizovat slepé komunikace, musí být obratiště

projektována dle vyhlášky č. 23/2008 Sb. o technických podmínkách požární ochrany staveb tak, aby vždy umožňovala bezpečné otočení hasičských vozidel (délka cca 11 m). V případě výhybny zřizované na obousměrných jednopruhových komunikacích pro stejný účel, musí být projektovány podle článku ČSN 14.2-3. ČSN 736110 tak, aby vždy umožňovaly bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Poznámka: Každá změna územně plánovací dokumentace oproti předložené dokumentaci musí být neodkladně znovu projednána.

- výsledek přezkoumání bude doplněn pořizovatelem na základě veřejného projednání územního plánu (řízení o návrhu)

06. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACI O VÝSLEDCÍCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Z provedených doplňujících průzkumů řešeného území nevyplynul požadavek na řešení, který by vyžadoval vyhodnocení návrhu územního plánu Sedlec z hlediska udržitelného rozvoje území.

Provoz areálu zemědělské výroby se zastoupenou živočišnou výrobou a jeho vlivy na jednotlivé složky životního prostředí a zdraví obyvatelstva jsou lokálního charakteru a projevují se málo významně na navazující stabilizované obytné území. Územní plán navrhuje vhodné opatření k minimalizaci těchto vlivů a to nejen v rámci areálu zemědělské výroby, ale i vhodným doplněním sídelní zeleně a celkovým uspořádáním veřejných ploch obytného území v sousedství zemědělského areálu. Související doprava do areálu je zabezpečena prakticky mimo průjezdy stávajícím obytným územím.

U zařazených požadavků na rozvoj obce Sedlec se nepředpokládá vliv na udržitelný rozvoj území.

Návrh územního plánu Sedlec může být vyhodnocen z hlediska předpokládaných vlivů na udržitelný rozvoj území, v případě, že krajský úřad jako příslušný úřad ve stanovisku podle § 47 odst. 2 stavebního zákona uvede, že návrh územního plánu bude posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud příslušný orgán ochrany přírody a krajiny ve stanovisku podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny nevyloučí významný vliv na evropsky významnou lokalitu, či oblast. Vlivy stanovené odborným odhadem se hodnotí v rozsahu, podrobnosti a míře konkrétnosti návrhu územního plánu.

Návrh územního plánu vytváří předpoklady pro vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území – všech tří pilířů udržitelného rozvoje za předpokladu respektování výše uvedených ochranných opatření a podmínek pro realizaci záměrů a minimalizaci možných negativních jevů.

07. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

viz § 53 odst. 5 c) Stavebního zákona

- nevkládá se

08. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO

viz § 53 odst. 5 d) Stavebního zákona

- nevkládá se

09. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

9.1 Zdůvodnění základní koncepce rozvoje území a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot

Řešení územního plánu vychází z aktualizace stavu na základě provedených Průzkumů a rozborů a schváleného Zadání.
Vzhledem k rozvojovým tendencím posledních let a po vyhodnocení všech vazeb a po projednání se zástupci obce byly pro návrhové období ÚP přiměřeně redukovány návrhové plochy a další plochy vyplývající z urbanistické koncepce uvedené v Zadání byly zařazeny do výhledových územních rezerv.

Územní plán vytváří podmínky hlavně pro posílení obytné funkce obce a možnost drobného zemědělského podnikání.
Kvalita sídla je dána hlavně polohou ve spádové oblasti Mladé Boleslavi jakožto centra vybavenosti i pracovních příležitostí a přímé územní vazbě k Benátkám nad Jizerou.
Územní plán Sedlec vytváří podmínky pro ochranu všech přírodních a kulturních hodnot území a návrh těmto hodnotám podřizuje a koordinuje ho s nimi.
Návrh územního plánu zachovává všechny hodnoty území, tj. kulturní, historické i přírodní hodnoty. Návrh zastavitelných ploch se nedotýká těchto hodnot a navrhované využití území je podřízeno jejich ochraně.
Přehled kulturních a architektonických hodnot je uveden v kapitole b.3 textu návrhu.

9.2 Zdůvodnění urbanistické koncepce

a) Zdůvodnění vymezení zastavěného území

Zastavěné území Sedlec bylo vymezeno v souladu § 58 odst. (1) a (2) SZ. Zastavěné území vykazuje aktualizovaný stav - tvoří ho 5 vymezených ploch (*vyznačeno ve výkresové části).*

Hranice zastavěného území tvoří hranice vnitřního obvodu území vymezená ve spolupráci ORP a v rámci návrhu ÚP. Pozemky nalézající se uvnitř hranice jsou zastavěným územím vždy, i když nesplňují kriteria §12 vyhlášky vyhl.13/94. Do zastavěného území sídla jsou zahrnuty pozemky, na nichž byla realizována výstavba nebo na které bylo vydáno územní rozhodnutí. Nově je navržena hranice zastavěného území dle nových hranic navrhovaných lokalit. Rozvojové plochy určené pro výstavbu jsou označeny jako zastavitelné.

Mapovým podkladem pro vymezení hranic a ploch v územním plánu Sedlec je katastrální mapa v digitálním provedení.

b) Zdůvodnění koncepce plošného vymezení

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou označeny podle jednotlivých lokalit. Územní plán rozvíjí zejména obytnou funkci obce, předpokládá výhradně individuální obytnou zástavbu.

Plochy bydlení

Vzhledem k požadavku obce na rozvoj bydlení byly vytipovány rozvojové plochy umožňující výstavbu v dostatečném rozsahu. Po konzultaci s obcí a vzhledem k návaznosti na funkční plochy stávající je umožněn rozvoj jak „čistého“ bydlení v rodinných domech, tak i smíšeného bydlení s možností volnějšího využití, které odpovídá charakteru tradičního venkovského prostředí - pro specifické využití je zde vymezena plocha rodinné zemědělské farmy.

Plochy občanské vybavenosti jsou stabilizované, možný rozvoj v rámci zastavěných resp. zastavitelných ploch.

Plochy drobné výroby

nejsou samostatně vymezeny - činnost je omezena na nerušící drobné podnikání v rámci smíšených ploch venkovského bydlení. Zařízení jsou též možná na vymezené ploše zemědělské výroby.

Plochy pro výrobu a skladování

Jedná se o stabilizovanou plochu zemědělské farmy.

Vzhledem k charakteru malé původně vyloženě zemědělské obce se zde plochy pro průmyslovou výrobu nevyskytují ani se jako rozvojové nenavrhují.
V návrhu ÚP jsou definovány i graficky vyznačeny plochy veřejných prostranství.
Součástí návrhu je řešení koncepce uspořádání krajiny včetně její prostupnosti. Dle požadavku obce při tvorbě návrhu ÚP bylo po místním prověření do návrhu zařazeno zřízení další vodní plochy (r5).
Technická infrastruktura - stabilizace stávajících a návrh nových zařízení pro zásobování rozvojových ploch. Podstatným zařazeným záměrem je navržený systém kanalizace s napojením do sběrače na ČOV Benátky nad Jizerou.

c) Zdůvodnění návrhu jednotlivých lokalit zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán obce Sedlec je řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu výhradně na plochy, které na stávající zástavbu sídla bezprostředně navazují. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.

Hranice rozšíření stávajícího zastavěného území logicky navazuje na stávající hranici. Návrh umožňuje dostatečnou nabídku ploch v horizontu územního plánu min. 10 let. Výsledkem by měla být výstavba na vytipovaných plochách zejména pro potřeby bydlení čisté a bydlení smíšené venkovského charakteru. Současně jsou navržena i nová vodohospodářská opatření v krajině i v obci.

Lokalita 1
Celkem: 1,7365 ha
z toho ZPF: 1,7365 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: IV. (BPEJ 2.20.01)

Zastavitelná plocha navazující na novou výstavbu RD ve východní části. Plocha umožňuje jednoduchou parcelaci s obsluhou z nově navržené obslužné komunikace. Plocha je určená pro individuální bytovou výstavbu BI a související funkční plochy PV – obslužná komunikace, ZV – zelený pruh mezi komunikací a polem a WH – pozemek čerpací stanice tlakové kanalizace.
Plocha je odvodněna plošnou trubkovou drenáží. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, rekonstrukci odvodňovacího systému nutno provést již v době parcelace pozemků, resp. současně s výstavbou komunikační sítě a technické infrastruktury.

Lokalita 3
Celkem: 0,0878 ha
z toho ZPF: 0,0878 ha (zahrada)
Ochrana ZPF: IV (BPEJ 2.20.01)

Plocha změny ve stávajícím zastavěném území v centrální části obce (parc.č. 28/1). Lokalita navržena pro bydlení BI – parcela pro RD navazuje na plochu SV.

Lokalita 4a
Celkem: 1,1094 ha
z toho ZPF: 1,0887 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: III. 1,0358 ha (BPEJ 2.13.00)
IV. 0,0529 ha (BPEJ 2.20.01)

Lokalita zahrnuje plochu 4a/SV určenou pro bydlení smíšené venkovské včetně plochy zeleně (ZN) pod vedením VN. Zastavitelné území vyplňuje uliční frontu mezi smíšenou venkovskou zástavbou při levé straně komunikace ve směru na Chotětov.

Lokalita 4b
Celkem: 0,6700 ha
z toho ZPF: 0,6700 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: III. (BPEJ 2.13.00)
Zastavitelné území navazující na venkovskou usedlost. Lokalita zahrnuje specifickou plochu SXz určenou pro drobné zemědělské zařízení charakteru rodinné farmy v návaznosti na ostatní smíšené plochy venkovského bydlení v SZ části obce.

Lokalita 6a
Celkem: 0,9399 ha
z toho ZPF: 0,9399 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: IV.(BPEJ 2.20. 01)

Zastavitelné území navazující na novou výstavbu RD v jihovýchodní části obce. Plocha určená pro individuální bytovou výstavbu BI a navazující funkční plochy PV – obslužná komunikace.
Na celé ploše je provedeno odvodnění - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, rekonstrukci odvodňovacího systému provést již v období před zahájením výstavby v areálu, současně s výstavbou komunikační sítě a technické infrastruktury.

Lokalita 6b
Celkem: 1,4680 ha
z toho ZPF: 1,4680 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: IV. (BPEJ 2.20.01)
Zastavitelná plocha navazující na lokality 1 a 6a v jihovýchodní části obce. Plocha je určena pro bytovou individuální výstavbu BI a související plochy ZV.

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

Dále jsou zařazena vodohospodářská opatření v obci a krajině, která obnovují původní vodní plochy a jsou navrženy z důvodu stahování povrchových vod a vytvoření přírodních biotopů:

r4 – obnova rybníku
Celkem: 0,0287 ha
z toho ZPF: 0,0287 ha (zahrada)
Ochrana ZPF: IV (BPEJ 2.20.01)
Zarostlý mokřad v centrální části obce na parc. č. 28/2 (zahrada), jižně od komunikace v blízkosti lokality 3 ; území změny - část stávající plochy zeleně navržena k přeměně na vodní plochu (W).

r5 – obnova rybníku
Celkem: 0,5970 ha
z toho ZPF: 0,5970 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: III (BPEJ 2.19.01)
Záměr vodní plochy (W) v místě bývalého polního hnojiště u polní cesty, část parc. č. 601. Ve skutečnosti se fakticky nejedná o ornou půdu, ale o ohrazenou betonovou plochu zpevněnou na dně panely, která dlouhodobě sloužila jako polní hnojiště na orné půdě. Plocha nebyla vyjmuta ze ZPF. Vzhledem k tomu, že se může jednat o bodový zdroj znečištění půdy, bude nutné vypracovat Plán sanace a rekultivace včetně hydrogeologického posouzení lokality.

lokalita 2 vymezena jako výhledová územní rezerva (BI)
lokalita 5 vymezena jako výhledová územní rezerva (SV)

c) Vymezení a řešení zastavitelných ploch dle funkce

Dle požadavku Zadání byl prověřen rozsah návrhových ploch.

V řešení územního plánu je po prověření nároků na rozvoj v návrhovém období a konzultaci s obcí redukován rozsah rozvojových ploch - lokality č.2 (BI) a 5 (SV) byly zařazeny do ploch územní rezervy.

Individuální požadavky byly posouzeny ve vztahu k celkové koncepci rozvoje obce, s uplatněním požadavků na ochranu hodnot řešeného území, na efektivní využití stávající technické infrastruktury a na respektování limitů využití území.

Návrh zastavitelných ploch dle funkce je popsán ve výrokové části a vyznačen v grafické části ÚP.

9.3 Zdůvodnění koncepce veřejné infrastruktury

a) Občanské vybavení

Plochy jsou v malé obci vyhovující, nové požadavky nebyly uplatněny.

Administrativní a veřejné služby:

Obecní úřad, hasičská zbrojnice jsou situovány ve stávajících vyhovujících prostorách, další zastavitelné plochy pro tyto účely nejsou nárokovány.

Další zařízení státní správy jsou mimo obec (stavební úřad., policie, matrika, pošta - Benátky nad Jizerou, finanční a živnostenský úřad - Ml. Boleslav) .

Školství, zdravotní péče, kultura

Tato zařízení se nevyskytují ani nejsou obsahem návrhu ÚP.

Mateřská škola - ve Zdětíně, v Benátkách nad Jizerou

Základní škola - v Benátkách nad Jizerou

Střední školy, umělecké školy a ostatní školy jsou v Mladé Boleslavi.

Zdravotní péče je zajišťována v Benátkách a v Mladé Boleslavi

Za vyšší a specifickou vybaveností dojíždějí obyvatelé především do Benátek nad Jizerou a Mladé Boleslavi

Maloobchod, společné stravování

V obci jsou to zejména tato zařízení:

Prodejna smíšeného zboží v centru obce - soukromý provozovatel

Hostinec

Ostatní drobná zařízení nevýrobních služeb jsou rozptýlena po území obce.

Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

V obci je sportovní areál u rybníčku severně od stáv. zástavby. Areál je tvořen fotbalovým travnatým hřištěm, nově vybudovaným tenisovým kurtem s asf. povrchem. Obec nemá vlastní sportovní organizaci.

b) Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Obec má výhodnou dopravní polohu s blízkou vazbou na rychlostní komunikaci R10 Praha-Liberec s napojením na obchvat Benátek n. J. ve vzdálenosti 5 km.

Sídlem prochází silnice III. třídy č. 27218 (spojka ze silnice III/24426 Benátky nad Jizerou - Byšice na silnici III/27216 Zdětín-I/16) a silnice III/27217 (spojka Sedlec-Zdětín).

Silniční síť v obci je stabilizovaná. Silniční průtah ale z hlediska bezpečnosti vyžaduje směrovou úpravu trasy v lokalitě u mokřadu (nepřehledná zatáčka v těsné blízkosti pozemků RD). Jinak je situace bez dalších problémových dopravních závad.

V poslední době proběhla úprava ve středu obce - rozšíření zpevněné asfaltové vozovky s vyřešením odvodnění. V nezbytném rozsahu jsou vybudovány chodníky, síť je vhodné doplnit dle potřeby obyvatel obce, dále navrhnout pěší obsluhu v rámci obslužných komunikací nových lokalit.

Na páteřní komunikaci navazuje systém obslužných komunikací a polních cest.

Je založena osnova, která umožňuje obsluhu domů. Komunikace jsou převážně zpevněné, v nové části asfaltové, jinde též zpevněné položenými panely. Tato úpravu je krajně nevhodná a nevyhovující (degradace obytného prostředí). Nápravu těchto provizorních úprav veřejných prostranství je třeba postupně řešit.

Komunikace v JV lokalitě pro obsluhu RD je asfaltová s chodníky z e zámkové dlažby.

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 veř. zeleně.

Silniční ochranné pásmo - uplatňuje se mimo souvisle zastavěné území pro silnice III.tř. 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu

Dopravní provoz

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

Autobusová doprava

Přeprava osob je zajišťována společností Transcentrum Kosmonosy. Obcí jsou vedeny dvě autobusové linky :

-260920 Mladá Boleslav- Benátky n.J.-Kropáčova Vrutice - Kojovice
-260970 Mladá Boleslav - Mečeříž - Benátky n. Jiz.
V obci je jedna zastávka s typovou čekárnou na návsi.
Systém autobusové přepravy osob je odpovídající.

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 zajišťováno převážně na vlastních pozemcích majitelů většinou vč. garážování. Komunikační síť umožňuje i pohotovostní stání na veř. komunikacích. Podél hlavní průjezdné komunikace je ve střední části obce vytvořen odstavný pás pro pohotovostní stání (obchod, 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 přístřeším), dále možnost pohotovostních stání pro návštěvy v rámci návrhu obslužných komunikací.

Dopravní vybavenost

Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot jsou v Benátkách nad Jizerou na sjezdu z R10 a další čerpací stanice situovány při R 10 - stav a dostupnost pro obyvatele obce je i do výhledu vyhovující.

Pěší doprava

V obci není koncepčně a komplexně vyřešeno. Z toho se odvíjí i dílčí absence chodníků, čímž se zdůvodňuje požadavek vyhodnocení potřeb dle provozu v rámci celé obce a příp. následné řešení.

Cyklistická doprava

Není zde výrazná, zůstává vedena po síti místních a účelových komunikací. Na severním okraji obce (satelitní skupina 4 RD) vychází cyklostezka č. 8202 od železniční stanice Zdětín do obce Zdětín a dále do Benátek n.J. vedená v trase býv. vlečky. Na tuto cyklostezku je ze Sedlece připojení po komunikacích III/2717 a III/2718.

V rámci příp. komunikačních úprav v katastru obce je třeba cyklistickou dopravu zohledňovat.

Železniční doprava

Nejbližší železniční zastávka Zdětín u Chotětova je lokalizována 1,5 km od středu obce na k.ú. Zdětín v návaznosti na severní cíp katastru (dostupnost dálniční spojkou III/2718). Prochází zde železniční trať 070 Praha - Všetaty - Mladá Boleslav - Bakov n.J.- Turnov.

Ze stanice napojená bývalá vlečka do Benátek n.J. byla zrušena - těleso využito pro vedení cyklostezky (převážně na k.ú. Zdětín). V souběhu s cyklostezkou prochází naučná stezka Krajinou Rudolfa II.

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.

c) Technická infrastruktura

Uspořádání technické infrastruktury

Obecně platí podmínka, aby řady technické infrastruktury byly vedeny po veřejných pozemcích, byly volně přístupné a aby byla zachována ochranná pásma dle příslušných norem.

Ochranná pásma technické infrastruktury

- Vodovodní potrubí - ochranné pásmo je vymezeno vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu - je dáno dle velikosti průměru potrubí zákonnou normou (č.274/2001 Sb.)

(pozn.: vzhledem k měřítku výkresů ÚP nelze ochranná pásma graficky znázornit)

- Rozvodná zařízení mají podle zákona č.458/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů § 46 (při respektování §98 odst. 2 o platnosti ochranných pásem, stanovených před účinností zákona) následující ochranná pásma:

V řešeném území se uplatňují ochranná pásma vedení VVn, VN a NN:
- vrchní VVN..... 20 m od krajních vodičů
- vrchní VN a stožárová TS.....7 m od krajních vodičů
- vrchní VN - vedení v izolovaných vodičích.....2 m od krajních vodičů

- kiosková TS ….....2 m po obvodu
- kabelové vedení NN a VO.....1 m na obě strany

c/ 1 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Všeobecně - vodní toky a plochy, odtokové poměry
Obec Sedlec ležící severozápadně od Benátek nad Jizerou náleží do povodí vodárenského toku řeky Jizery. Jeho nadmořská výška je od 240 m n.m. do 255 m n.m.
V obci ani v její blízkosti neprotéká žádná vodoteč. Obec leží v pásmu hygienické ochrany III. stupně vodního zdroje.

Zásobování pitnou vodou
Vodovod v obci je součástí vodovodu Benátky nad Jizerou, jehož vlastníkem i provozovatelem je VaK Mladá Boleslav, a.s. Odběratelem pitné vody je v současnosti 100 % stálých i přechodných obyvatel. Dalším významným odběratelem pitné vody je farma ZD Mečeříž, která se zabývá živočišnou a zemědělskou výrobou (chov hovězího skotu).
V jihovýchodní části obce je umístěn vodojem o obsahu 60 m3 s min. hladinou vody 266,5 m n.m.
Vodojem je zemní, jednokomorový, voda je do něj přivedena z Benátek nad Jizerou z čerpací stanice. Přívodní řad do vodojemu je z PE 110, rozvodná síť po obci je z litiny DN 80, DN 50 a nová rodinná výstavba je zásobena vodou potrubím z polyetylenu PE 90 a 60.
Vzhledem ke špatným tlakovým poměrům, zvláště v nově vybudované rodinné zástavbě na jihovýchodním okraji obce, byla u vodojemu vybudována AT stanice.
Vodovodní potrubí v obci je ve vyhovujícím stavu.
- *Výpočet potřeby vody pro navrženou zástavbu:*
Spočítána dle Sbirky zákonů č. 120 ze dne 6.5.2011, částka 45.:
Předpoklad obyvatel 37 RD x 4 osoby : 148 osob
Potřeba pro rodinné domy:
35 m3/os/rok + 1 m3/os na očistu okolí RD = 36 m3/os/rok = 99 l/os/den
148 obyv. x 99 l/os/den = 14 652 l/os/den = 14,652 m3/os/den
Občanská a technická vybavenost:
148 obyv. x 20 l /os/den= 2 960 l/os/den = 2,960 m3/os/den
Zalévání zahrad : 16 m3 na 100 m2 v průměru za rok
200 m2 na 1RD = 32 m3/rok = 0,088 m3/den x 37 RD = 3,256 m3/den
Skladová zemědělská hala – 2 zaměstnance - 50 l/os/den = 100 l/den = 0,100 m3/den
CELKEM 20,968 m3/den
Průměrná roční potřeba Qp = 20 968 : (24 x 3600) = 0,242 l/sec
Maximální denní potřeba Qm = 0,242 l/sec x 1,5 = 0,364 l/sec
Maximální hodinová potřeba Qh = 0,364 l/s x 1,8 = 0,656 l/sec.

Odvedení a čištění odpadních vod
V obci Sedlec není vybudován kanalizační systém. Splaškové odpadní vody od trvale i přechodně žijících obyvatel jsou akumulovány v bezodtokových jímkách, odkud jsou vyváženy na ČOV Benátky nad Jizerou. Stav jímek je vyhovující.
V obci se nachází farma ZD Mečeříž (živočišná produkce – chov skotu). Odpadní vody z farmy jsou přiváděny do bezodtokových jímek, jejichž obsah je vyvážen na ČOV Benátky nad Jizerou.
V prosinci 1995 byla zpracována urbanistická studie, ve které se navrhuje vybudovat kanalizaci v obci a napojit ji na čistírnu odpadních vod v Benátkách nad Jizerou. Proběhly projektové práce na provedení splaškové kanalizace v obci Sedlec firmou VAK Projekt – Ing.Radek Hnát , Prouskova 1724, Turnov. Při návrhu odvedení splaškových vod bylo použito podkladu zpracovatele PD (situace). Napojení jednotlivých lokalit na gravitační splaškovou kanalizaci je řešeno potrubím KT 250 v navržených šachtách kanalizace. Na východním a západním okraji obce jsou projektantem navrženy čerpací stanice, které odpadní vody výtlakem odvádějí do armaturní šachty v jižní části katastru obce, kde se napojují na vyprojektované výtlačné potrubí směřující západně do Mečeříže a východně do Benátek nad Jiz. do ČOV.
- *Výpočet odvedení odpadních vod z navržených lokalit :*
Byla spočítána dle přílohy č.1 k Vyhlášce č. 428/2001 Sb.a ČSN 75 6101:
148 osob x 150 l/obyv/den = 22 200 l/den = 22,20 m3/den = 0,26 l/s

Q_p = 22,20 x (1-0,15) = 18,87 m^3/den = 0,22 l/s
Maximální hodinový průtok splaškových vod :
k_h je součinitel hodinové nerovnoměrnosti dle počtu obyvatel obce (do 1000 obyv.)
$Q_m = Q_p$: 24 x k_h = 18,87 m_3/den : 24 x 2,2 = 1,73 m^3/hod = 0,48 l/s

Odvedení dešťových vod
Dešťové vody ze stávajících zpevněných ploch jsou odváděny soustavou záchytných příkopů (rigolů a zatrubnění) do extravilánu obce. Toto odvádění vyhovuje potřebám obce a bude zachováno i v budoucnosti.
Srážkové vody z budoucích komunikací a zpevněných ploch v navržených lokalitách budou odváděny kanalizačním potrubím do těchto záchytných příkopů směřujících mimo obec.
V navrhovaných rozvojových lokalitách budou dešťové vody ze střech a zpevněných ploch likvidovány na vlastních pozemcích (vsak, užitkové využití).

c/ 2 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Základní technické údaje
Proudová soustava
- VN: 3,AC, 22000, IT
- NN: 3/PEN, AC, 400/230V, TN-

1) Ochrana před nebezpeč. dotykem neživých částí
   VN: zemněním v soustavě s izolovaný uzlem
   NN: automatickým odpojením od zdroje

Zdroje elektrické energie
Elektrická energie pro obec Sedlec je zajištěna ze soustavy VN-22kV z rozvodny 110/22kV Dražice nad Jizerou. V obci Sedlec jsou v současné době umístěny celkem 4 stožárové transformační stanice 22/0,4kV připojené ze stávajícího nadzemního vedení VN-22kV. Jde o následující transformační stanice:
- MB 0055 - distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4kV do 400kVA osazená transformátorem 250kVA umístěná v jihovýchodní části obce;
- MB 6098 - distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4kV do 400kVA osazená transformátorem 160kVA umístěná v severovýchodní části obce;
- MB 6097 - distribuční příhradová stožárová TS 22/0,4kV do 400kVA osazená transformátorem 250kVA umístěná v severozápadní části obce;
- MB 5201 - uživatelská betonová TS 22/0,4kV do 250kVA osazená transformátorem 400kVA umístěná v areálu statku – pro potřebu statku;

Transformační stanice pod bodem 1. – 3. lze v případě potřeby přezbrojit transformátory do výkonu 400 kVA a tím získat další výkon 540 kVA.
Oddělená skupin čtyřech rodinných domů v severovýchodním cípu katastrálního území Sedlec v blízkosti železniční tratě je připojena přes železniční trať ze stávající betonové stožárové TS 22/0,4kV v blízkosti „Chrásteckého dvora“ – katastrální území Zdětín.

Výpočet potřeby zásobování nových lokalit výstavby elektrickou energií
Obec není plynofikována zemním plynem a v územním plánu se ani s plynofikací neuvažuje.
Takže se pro výpočet předpokládá vytápění elektrickou energií.
V lokalitách 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 RD jsou uvažovány max. 32A, 3-fáz.
Výkonová bilance lokality:
- předpokládaný nejvyšší instalovaný výkon jednoho RD: $P_{i\ RD}$ = 24 kW
- soudobý výkon jednoho RD při β_{RD} = 0,67: $P_{s\ RD}$ = 16,1 kW
- soudobý výkon skupiny 18-ti RD při soudobosti skupiny β_{SK} = 0,4:

$P_{s\ SK} = 18 \times P_{s\ RD} \times \beta_{SK} = 18 \times 16,1 \times 0,4 = 115,9$ kW

V lokalitě č.3-SV je uvažováno s výstavbou 1 RD. Hlavní jistič před elektroměrem nového odběru rodinného domu je uvažován max. 32A, 3-fáz.
Výkonová bilance lokality:
- předpokládaný nejvyšší instalovaný výkon jednoho RD: $P_{i\ RD}$ = 24 kW
- soudobý výkon jednoho RD při β_{RD} = 0,67: $P_{s\ RD}$ = 16,1 kW

V lokalitách č. 4a-SV, č. 4b-SXz se jedná o venkovskou smíšenou zástavbu a specidfickou smíšenou zástavbu (rodinná farma) a počítá se s výstavbou nových objektů RD a hospodářského zázemí. Hlavní jističe před elektroměry nových odběrů jsou uvažovány max. 40A, 3-fáz.
Výkonová bilance lokality:

- předpokládaný nejvyšší instalovaný výkon jednoho objektu: $P_{i\,obj}$ = 32 kW
- soudobý výkon jednoho objektu při β_{obj} = 0,6: $P_{s\,obj}$ = 19,2 kW
- soudobý výkon skupiny 11-ti objektů při soudobosti skupiny β_{SK} = 0,5:

$$P_{s\,SK} = 11 \times P_{s\,obj} \times \beta_{SK} = 11 \times 19{,}2 \times 0{,}5 = 105{,}6 \text{ kW}$$

C/ 3 VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ A MÍSTNÍ ROZHLAS

Stávající veřejné osvětlení je v obci Sedlec provedeno z větší části osvětlovacími body s výbojkovými svítidly na samostatných osvětlovacích sadových stožárech s propojením celoplastovými kabely uloženými v zemi.
Pouze v částech, kde je rozvod NN proveden ještě jako nadzemní, jsou výbojková svítidla veřejného osvětlení umístěna na podpěrných stožárech vedení NN a propojena nadzemními vodiči spolu s vedením NN.
V obci Sedlec je proveden stávající rozvod Místního rozhlasu s reproduktory umístěnými na stožárech VO. Propojení z ústředny místního rozhlasu v budově OÚ je provedeno kabely uloženými v zemi.

C/ 4 TELEKOMUNIKACE

Obec Sedlec je v současné době připojena na telefonní síť stávajícím telekomunikačním místním kabelem. Tento kabel je ukončen ve stávajícím síťovém telefonním rozvaděči SR19 (skříň MIS v plast. pilíři) v západní části obce u hlavní silnice.
Z tohoto síťového rozvaděče je proveden stávající rozvod slaboproudými kabely uloženými v zemi k jednotlivým účastnickým rozvaděčům ve sloupcích SIS.
Vzhledem k rozšířené mobilní komunikaci a radiovému přenosu internetu je rozsah stávající pevné telekomunikační sítě pro obec dostatečný. V nových lokalitách se neuvažuje s rozšířením telekomunikačních vedení.

C/ 5 NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Obec Sedlec u Benátek nad Jizerou má v platnosti obecně závaznou vyhlášku č. 03/2006, o systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů vznikajících na území obce Sedlec

V současné době svoz komunálního odpadu obec zabezpečuje:

- prostřednictvím fy. AVE CZ odpadové hospodářství, Benátky nad Jizerou, se kterou má obecuzavřenou smlouvu. Odpad je odvážen na skládku do Benátek n. Jizerou. Firma zajišťuje komplexní servis - odvoz popelnic každý týden, odvoz tříděného odpadu a velkoobjemových kontejnerů, dodávku náhradních popelnic 110 l. 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 během roku 2 x organizuje a je předem ohlášen vyhláškou.

Svozová oblast zahrnuje komunální odpad z vesnické zástavby s individuálním vytápěním od cca 187 trvale žijících obyvatel. V komunálním odpadu nejsou zahrnuty odpady ze zemědělských podniků ani jiných podniků v obci a okolí. Odpady toxické ani jinak nebezpečné v okruhu odpovědnosti obce se zacházením s odpady se nevyskytují.

Zařízení ke zneškodňování odpadů a staré zátěže se v obci nevyskytují.
Těsně za hranicí řešeného území v k.ú. Obodř je evidována v ÚAP stará zátěž s názvem "Sedlec u Benátek nad Jizerou" - velká skládka komunálního odpadu, dříve pravděpodobně

i průmyslového odpadu. Nachází se v bývalé pískovně, podloží skládky bylo silně podmáčené, podzemní voda zasahovala přímo do odpadů. Skládka byla rekultivována v roce 1996, v současné době je uzavřena a probíhá pouze monitoring podzemní vody cca 2x ročně.

Komunální odpad

Návrh nepočítá se změnou současného systému. Současná koncepce likvidace odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné a přestavbové plochy. V souvislosti s návrhem rozvojových lokalit bude rozšířen počet kontejnerů na separovaný odpad s upřesněním stanovišť pro svoz.

9.4 Zdůvodnění koncepce 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 a to:

- plochy přírodní (NP)
- plochy zemědělské (NZ)
- plochy vodní (W)
- plochy vodohospodářské (WH)
- plochy smíšené nezastavěného území (NSx); index přípustných funkcí je: p - přírodní, v - vodohospodářská, z - zemědělská, l - lesnická, o - ochranná / protierozní, r - rekreační, u - urbanizovatelné (územní rezervy pro rozvojové lokality).

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou 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 se nevyskytují plochy lesní (NL), výrazně převládají plochy se zemědělskou funkcí (NZ), zastoupeny jsou plochy přírodní (NP) - lokální biocentra a plochy smíšené nezastavěného území (NSx) - lokální biokoridory, interakční prvky a plocha určená jako územní rezerva. Nejvýznamněji zastoupenou složkou u ploch smíšených je přírodní ochrana spolu se zemědělským nebo vodohospodářským využitím (NSpz, Nspzv).

V rámci ÚP je několik stávajících vodních ploch. K obnově jsou v rámci rozvojových ploch navrženy 2 přírodní vodní (r4- bývalý rybníček v centru obce, r5- vodní plocha na místě v současnosti panely zpevněné skladovací plochy v poli). Před projektem obnovy/rekonstrukce bude podmínkou provedení odborného hydrogeologického posouzení a biologického průzkumu. V další fázi projektové přípravy bude dílo podrobně hodnoceno jak z hlediska vodohospodářského, technického a krajinářského, tak z hlediska přiměřenosti nákladů.

a) Územní systém ekologické stability

Podkladem pro zapracování prvků ÚSES je Okresní generel ÚSES Mladá Boleslav (Ing. Milena Morávková, 2000-2001), který sjednocuje místní generely zpracované v období let 1993 - 1997 s územně technickým podkladem NR-R ÚSES ČR a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje.

ÚP Sedlec závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) na lokální úrovni. Regionální a nadregionální prvky se v řešeném území nevyskytují.

Systém tvoří skladebné prvky - biokoridory a interakční prvky. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. 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.

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

Biokoridoru 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

b) 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. půdoochranou, 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

c) 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.

d) Ochrana před povodněmi

- V řešeném území se nevyskytují žádné vodní toky s vyhlášeným záplavovým územím.
- Západní část obce se mohou vyskytnout splachy z přívalových srážek – území ohroženo přívalovou (bleskovou) povodní mimo vodoteče. Nebezpečí přívalových povodní v této části bylo eliminováno vybudováním retenční nádrží (Wr2), takže jsou v této části ochráněny zastavěné i zastavitelné plochy 4a, 4b.
- 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 se navrhuje 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) Ložiska nerostných surovin

- ochrana a dobývání ložisek nerostných surovin

Katastrální území Sedlec spadá z větší části do lokality, kde se vyskytuje výhradní ložisko a prognózní zásoby černého uhlí. Je vymezeno chráněné ložiskové území (CHLÚ) a jeho ochranné pásmo - hranice byly převzaty z ÚAP Středočeského kraje.

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.

- Zájmové území spadá do průzkumné oblasti ložiska vyhrazeného nerostu hořlavý zemní plyn sorbovaný na uhlí - průzkumná oblast Mělník - Benátky n. Jiz.. Vzhledem ke střetům zájmů se zásobami velmi kvalitní pitné vody v nadloží uhelného ložiska je pro využitelnost ložiska uhlí rozhodující vyjasnění hydrogeologických problémů.
- V katastru je několik drobných lomů po těžbě opuky a písku, které se v minulosti používaly jako stavební materiál. Lokality jsou součástí lokálního biokoridoru LBK 286.
- Poddolovaná území, sesuvná území ani území jiných geologických rizik se v řešeném území nevyskytují.
- návrhem ÚP nejsou vymezeny plochy na kterých by byla přípustná těžba nerostů.

- poddolovaná území, hlavní důlní díla

V řešeném území se nevyskytují poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu §13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění.

f) Sesuvná území

V řešeném území nejsou evidována sesuvná území a území jiných geologických rizik.

9.5 Zdůvodnění stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a prostorové uspořádání území

Podmínky jsou stanoveny ve výrokové části *(kap.f).* Stanovení podmínek je nezbytné pro specifikaci funkčního využití jednotlivých ploch z důvodu vyloučení jejich vzájemné kolize při využívání území.

Územní plán navrhuje podmínky prostorového uspořádání tak, aby nová zástavba ani úpravy stávající zástavby nenarušily charakteristický vzhled a strukturu stávající venkovské zástavby, ani aby nebyl narušen celkový vzhled obce a krajinný ráz *(podmínky jsou stanoveny ve výrokové části v kap. f.2).*

Urbanistická koncepce respektuje morfologii terénu a přírodní předpoklady území a navazuje na současné plošné a funkční uspořádání současné zástavby.

Dostavby a úpravy staveb v zastavěném území musí respektovat stávající charakter okolní zástavby, který je vyjádřen její výškou, celkovým hmotovým řešením staveb, umístěním staveb na pozemku vůči uliční čáře (zda např. vytváří jednotnou uliční frontu jasně definující přilehlý veřejný prostor) apod. Respektování charakteru stávající zástavby je nezbytné zejména u zástavby, která si zachovala svůj původní charakter - vesnické usedlosti a stavení. Územní plán navrhuje výhradně nízkopodlažní zástavbu, která výškovou hladinou odpovídá stávající zástavbě.

Územní plán respektuje charakter a strukturu zástavby obce a to zejména stanovením funkčních a prostorových regulativů zástavby. Návrhem nových ploch zástavby není narušena struktura zástavby obce a není narušen krajinný ráz .

Urbanistická koncepce respektuje morfologii terénu a přírodní předpoklady území a navazuje na současné plošné a funkční uspořádání současné zástavby.

Součástí návrhu územního plánu je doplnění sídelní zeleně, významná je obnova dvou vodních ploch.

Výška nové zástavby je limitována dle podmínek návrhu tak, aby odpovídala charakteru stávající zástavby.

9.6 Zdůvodnění veřejně prospěšných staveb a opatření

Veřejně prospěšné stavby se nevymezují - dle sdělení obednatele jsou plochy pro záměr vybudování splaškové kanalizace v obci i dopravní obsluhu rozvojových ploch obcí zajištěny.

Veřeně prospěšná opatření

VPO 1 - LBK 286 - založení lokálního biokoridoru "Na kamenci - U trati"
- návrh se zdůvodňuje založením a tím doplněním nefunkčního úseku *(dle odst. ÚSES)*

VPO 2 - r4 - rybník v centrální části obce na místě mokřadu

VPO 3 - r5 – vodní plocha na místě bývalého polního hnojiště – plocha pro asanaci
- jedná se o návrhové plochy vodní a vodohospodářské, které napomůžou odvodnění navazujících ploch

9.7 Zdůvodnění vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování podmíněno z vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo dohodou o parcelaci

Zpracování regulačního plánu ani územních studií není uplatňováno. V nových zastavitelných plochách je zřejmá možnost jejich logické územní organizace (parcelace, dopravní obsluha, napojení na inženýrské sítě)

9.8 Zdůvodnění vymezení architektonicky významných staveb, pro které může vypracovat část PD jen autorizovaný architekt

V ÚP Sedlec se tato podmínka neuplatňuje, neboť se zde nevyskytují architektonicky významné stavby a v nově zastavitelných plochách nebylo taková stavba specifikována a omezení požadováno.

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán posiluje obytnou funkci obce. Návrh územního plánu respektuje základní požadavek na přiměřený a proporcionální rozvoj obce. Analýza potřeby bydlení se zohledněním demografického vývoje a skutečně zastavěných ploch v minulém návrhovém období prokazuje, že od roku 1991vzrostl počet obyvatel o cca 70 osob (dáno zájmem o bydlení v obci a výstavbou v nové východní lokalitě pro bydlení v RD - celkem bylo postaveno cca 25 nových RD, další výstavba zabrzděna absencí územního plánu), zastavitelné plochy pro bydlení SV a BI mimo současně zastavěné území v návrhovém období ÚP činí 4,1 ha, což představuje vzhledem k větším parcelám na ploše SV dohromady cca 30-35 domů.

rok sčítání	1869	1900	1930	1950	1961	1970	1980	1991	1994	2001	2006	2008	stav
počet obyv.	239	340	444	290	283	293	196	147	174	184	191	211	215

Všechny plochy uvedené v Zadání byly prověřeny - vzhledem k demografickému vývoji a předpokládaným požadavkům na novou výstavbu , byly plochy redukovány s tím, že lokality č.2 a 5 byly zařazeny jen jako územní rezerva.

11. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Postavení obce v systému osídlení

Obec Sedlec leží ve spádovém území Mladoboleslavska. Většina základních služeb obyvatelstvu je zajišťována ve městě Benátky nad Jizerou. Některé služby je možné též zajistit v 2 km vzdálené obci Zdětín.

Širší dopravní vztahy

Obec má výhodnou dopravní polohu s blízkou vazbou na silnice I.třídy – rychlostní komunikace čtyřpruh. I/10 Praha – Turnov (obchvat města Benátky nad Jizerou).

Sídlem prochází silnice III. třídy č. 27218 (spojka ze silnice III/24426 Benátky nad Jizerou - Byšice na silnici III/27216 Zdětín-I/16) a silnice III/27217 (spojka Sedlec-Zdětín).
Nejbližší železniční zastávka Zdětín na trati Praha-Turnov.

Širší vztahy technické infrastruktury

Vodní hospodářství

Vodovod v obci je součástí vodovodu Benátky nad Jizerou, jehož vlastníkem i provozovatelem je VaK Mladá Bolelslav, a.s.. V jihovýchodní části obce je umístěn vodojem o obsahu 60 m³ s min. hladinou vody 266,5 m n.m. Vodojem je zemní, jednokomorový, voda je do něj přivedena z Benátek nad Jizerou z čerpací stanice, u vodojemu je vybudována AT stanice.

Kanalizace splašková v obci není - v návrhu je nová kombinovaná gravitační kanalizace s výtlakem - z hlediska širších vztahů bude síť napojena na sběrnou stoku do ČOV Benátky nad Jizerou.

Energetika a spoje

Elektrická energie pro obec Sedlec je zajištěna ze soustavy VN-22kV z rozvodny 110/22kV Dražice nad Jizerou.

Na telefonní síť je obec připojena stávajícím telekomunikačním místním kabelem. Tento kabel je ukončen ve stávajícím síťovém telefonním rozvaděči SR19 (skříň MIS v plast. pilíři) v západní části obce u hlavní silnice.

Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu pro obec zabezpečuje fy. AVE CZ odpadové hospodářství, Benátky nad Jizerou, odpad je odvážen na skládku do Benátek n. Jizerou. Firma zajišťuje obci komplexní servis.

Širší vztahy ÚSES a dalších přírodních systémů

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 RK 1223 "Košátky – Doubka" vedený v údolí Košáteckého potoka. 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.

V zájmovém území se nevyskytuje žádné zvláště chráněné území, evropsky významná lokalita, ani zde nebyl vyhlášen žádný strom památným. V řešeném území se vyskytují pouze významné krajinné prvky ze zákona - lesní porosty a vodní toky.

12. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

Zadání bylo zpracováno a projednáno v souladu s platnou legislativou a schváleno Zastupitelstvem obce Sedlec dne 21. 3. 2014.

Územní plán je zpracován dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., v platném znění (dále jen stavebního zákona) a podle prováděcích vyhlášek č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, v platném znění a č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Ze schváleného Zadání ÚP nevyplynula potřeba zpracování vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území.

Při zpracování územního plánu byly v souladu se schváleným Zadáním ÚP prověřeny možné rozvojové lokality pro bydlení. Do územního plánu pro návrhové období byly zařazeny lokality 1,3,4a+b,6a+b. Vzhledem k posouzení potřeby ploch pro bydlení v návrhovém období ÚP byly lokality 2 a 5 zařazeny jako výhledová územní rezerva.

13. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Pro řešení záležitostí nadmístního významu nebyl uplatněn žádný podnět.

14. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

14.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF

V návrhu ÚP Sedlec byly prověřeny a zapracovány veškeré požadavky na rozvojové lokality ze strany obce i jednotlivých žadatelů na základě schváleného zadání.

Vzhledem k požadavku obce na rozvoj bydlení byly vytipovány rozvojové plochy umožňující výstavbu v dostatečném rozsahu. Umožněn je rozvoj jak „čistého“ bydlení tak i smíšeného bydlení s možností volnějšího využití, které odpovídá charakteru tradičního venkovského prostředí. Rozvojová plocha je vymezena pro drobné zemědělské podnikání v návaznosti na smíšené venkovské plochy - jedná se o zařízení charakteru soukromé farmy. Samostatné rozvojové funkční plochy se nevymezují, drobné nerušící provozovny vč. hospodářského zázemí lze situovat v rámci smíšených ploch venkovského bydlení. Zařízení jsou též možná na vymezených plochách zemědělské výroby. Součástí návrhu jsou dvě vodní plochy – obnova rybníčku v centrální části obce a návrh vodní plochy v místě bývalého polního hnojiště.

Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do ZPF, údaje o druhu (kultuře) dotčené půdy

Požadované podklady jsou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona a ust. § 3 a 4 vyhl. č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

V rámci návrhového období je dotčeno celkem 6,6166 ha zemědělské půdy, tj. 1,4 % z celkové výměry zemědělské půdy; z toho v zastavitelném území je to 6,5001 ha a v zastavěném území 0,1165 ha. Z celkové požadované plochy pro všechny rozvojové lokality činí zemědělská půda 99,7 %.

katastrální území	*celkový rozsah (ha)*	*ostatní plocha (ha)*	***zemědělská půda (ha)***		
			celkem	*zastavěné území*	***zastavitelné plochy***
Sedlec u Benátek n.J.	6,6373	0,0207	6,6166	0,1165	**6,5001**

K odnětí ZPF pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s vyjímkami (viz § 9, odst.2, zák.231/1999 Sb.). Žádost o souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu bude podávat ten, v jehož zájmu bude mět k tomuto odnětí dojít. Plochy, které se dotýkají ZPF, tvoří pozemky v kultuře orná (98,2 %) a zahrada (1,8 %).

Zastavěné území + zastavitelné plochy k.ú. Sedlec u Benátek nad Jizerou							
území	**výměra celkem m^2**	**ostatní nezem. m^2**	**ZPF - kultura (m^2)**				
			ZPF	**orná**	**zahrada**	**ovoc.sad**	**TTP**
zastavěné	1165	0	1165	0	1165	0	0
zastavitelné	65208	207	65001	65001	0	0	0
celkem	**66373**	**207**	**66166**	**65001**	**1165**	**0**	**0**

Údaje o celkovém rozsahu dotčené půdy dle jednotlivých rozvojových lokalit a dle parcelního vymezení jsou uvedeny v tabulkových přehledech.

Údaje o zařazení zemědělské půdy do BPEJ a tříd ochrany ZPF

V grafické příloze a v následující tabulce jsou uvedeny údaje, z nichž lze charakterizovat kvalitu zemědělského půdního fondu vyplývající z BPEJ:
- třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. - V.; vyhláška MŽP 48/2011 Sb.o stanovení tříd, ze dne 8.3.2011).
- základní hodnotový ukazatel dle sazebníku odvodů za odnětí půdy ze ZPF přílohy k zákonu ČNR č.334/92 Sb., v platném znění, část A)
- tato úřední sazba může být v daném místě zvýšena 5x, dojde-li k odnětí zemědělské půdy na území bez platné územně plánovací dokumentace. Další 5ti násobné zvýšení je v ploše významných krajinných prvků, v chráněných ložiskových územích; 10ti násobné zvýšení je v ploše územního systému ekologické stability, v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních a povrchových vod a v ochranných pásmech vodních zdrojů II. stupně.
Ekologická váha vlivu více faktorů se sčítá :
- důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze ZPF mohou být učeny dle přílohy části C na základě podrobnějšího průzkumu (zemědělská půda poškozená spady z prům.exhalací, úniky pevných nebo tekutých toxických látek, ropnými látkami, větrnou nebo vodní erozí nebo nalézající se v současně zastavěném území sídelního útvaru).
- výsledná sazba odvodů se zjistí tak, že se základní sazba odvodů za odnětí půdy ze ZPF zjištěná dle části B) a části C) vynásobí koeficientem třídy ochrany: I. třída - koef. 9; II. třída - koef. 6; III. třída - koef. 4; IV. třída - koef. 2; V. třída - koef. 2.
- celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.
- odvody za trvale odnímanou půdu se nepředepisují, jde-li o odnětí půdy pro stavby zemědělské prvovýroby, pro výstavbu zemědělských účelových komunikací, pro zřizování chovných rybníků, pro meliorační zařízení; výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod; komunikace, nádvoří, zpevněné plochy a zeleň při bytové výstavbě a pro výstavbu občanského a technického vybavení a pro účely vyjmenované v § 9 odst.2 č.334/92 Sb., v platném znění.

Návrhem jsou dotčeny následující BPEJ:

kód BPEJ	třída ochrany	zákl. hodn. ukazatel tis/ha	zastavěné území (ha)	zastavitelné území (ha)	celkem (ha)
2.13.00	III.	65	0	1,7058	1,7058
2.19.01	III.	59	0	0,5970	0,5970
2.20.01	IV.	45	0,1165	4,1973	4,3138
2.21.10	IV.	29	0	0	0
2.22.10	IV.	36	0	0	0
2.31.04	V.	35	0	0	0
3.13.00	III.	75	0	0	0
3.19.01	III.	69	0	0	0
3.20.01	IV.	53	0	0	0
3.20.11	IV.	53	0	0	0
celkem			**0,1165**	**6,5001**	**6,6166**

do III. třídy jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro event.výstavbu

do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu

do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s vyjímkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí.

V řešeném území převažují půdy průměrné a podprůměrné produkční schopnosti, zařazené do III. a IV. třídy ochrany ZPF.

Zastavěné území + zastavitelné plochy k.ú. Sedlec u Benátek nad Jizerou							
území	***výměra celkem m^2***	***ZPF***	***třídy ochrany ZPF (m^2)***				
			I.	***II.***	***III.***	***IV.***	***V.***
zastavěné	1165	1165	0	0	0	1165	0
zastavitelné	65208	65001	0	0	23028	41973	0
celkem	**66373**	**66166**	**0**	**0**	**23028 34,8 %**	**43138 65,2 %**	**0**

Údaje o celkovém rozsahu dotčené půdy dle jednotlivých rozvojových lokalit a dle parcelního vymezení jsou uvedeny v tabulkových přehledech.

14.2 Investice v půdě

Část zemědělských pozemků v k.ú. Sedlec odvodněna systematickou drenáží. Realizace probíhala postupně v letech 1968 - 1988. Celková odvodněná plocha v řešeném území činí 97,5 ha tj. 19,5 % z celkové plochy katastrálního území. Součástí odvodňovacího systému jsou hlavní meliorační zařízení (HMZ) – otevřené vodoteče, odvodňovací příkopy a trubní vedení. Hlavní meliorační zařízení je ve správě Státního pozemkového úřadu, oddělení správy vodohospodářských děl při odboru řízení správy nemovitostí, územní pracoviště Jičín. Detail odvodňovacího zařízení je ve vlastnictví a správě jednotlivých vlastníků.

Ze zákresu odvodnění je patrné, že ke střetu dojde všude tam, kde odvodnění přiléhají k zastavěnému území (viz grafika). **Celkem je návrhem dotčeno 4,7414 ha odvodněných půd.**

V případě realizace navržené výstavby v ploše odvodnění, bude povinností investora mj. zajistit funkčnost zbývající části odvodnění. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů,

případně provést rekonstrukci odvodňovacího systému. Rekonstrukci drenážního systému je nutno provést v období parcelace pozemků, resp. současně s výstavbou komunikační sítě a technické infrastruktury! Narušení části systému se projeví na funkčnosti celého systému.

Podél otevřených hlavních odvodňovacích zařízení musí být zachován nezastavěný 6 m široký manipulační pruh (od břehové čáry), u zatrubněných hlavních odvodňovacích zařízení to je od osy zatrubnění na obě strany. Do hlavních odvodňovacích zařízení nesmí být zaústěny a vypouštěny žádné odpadní ani dešťové vody.

14.3 Areály a objekty staveb zemědělské prvovýroby

Organizace zemědělské prvovýroby, pozemkové úpravy

V řešeném území hospodaří:
ZD Mečeříž - zemědělská velkovýroba; kombinovaná živočišná a rostlinná výroba
a soukromě hospodařící rolníci (SHR):
SHR V. Hrabě, SHR S. Maděra, SHR K. Novák

V řešeném území byly provedeny Komplexní pozemkové úpravy (dále KPÚ) na základě projektu fy. Ing. Pavel Gallo, příprava a projektování. Hlavním důvodem zpracování byly žádosti cca 8 vlastníků celkové výměry 138 ha (cca 27 % z celkové výměry katastru). V rámci pozemkových úprav bylo celkem řešeno 92 účastníků řízení (62 LV) při úvodním jednání. Byl schválen návrh pozemků, mimo zastavěné území byla vytvořena digitální katastrální mapa a po nabytí právní moci příslušných rozhodnutí se nový stav projevil v evidenci katastru nemovitostí. Pozemková úprava byla ukončena v roce 2001 zápisem do katastru k 3.12.2001. Současně s digitální mapou byly zpracovány nové linie bonitovacích půdně ekologických jednotek (BPEJ).

Součástí návrhu KPÚ byl plán polyfunkční kostry, resp. plán společných zařízení.
Základní struktura návrhové části plánu je:
- vnější obvod upravovaného území – katastrální hranice, včetně změn
- vnitřní obvod upravovaného území – hranice zastavěné části obce
- vymezení návrhu sítě polních cest (stávající, rekonstrukce, návrh)
- vymezení návrhu ÚSES – lokální biokoridory a interakční prvky
- vymezení retenčních nádrží

Cestní síť - je členěna na cesty hlavní, vedlejší a dočasné (sezónní). Kostru tvoří cesty C1 - C11. Část cestní sítě bude rekonstruováno v původních trasách. Na ně navazují navrhované cesty, u nichž je kromě umožnění přístupu k jednotlivým pozemkům sledováno zlepšení prostupnosti krajiny, rovněž jsou respektována kritéria dopravní, ekologická, půdoochranná, vodohospodářská, estetická a ekonomická. Do současné doby bylo již realizováno 4109 m cest včetně příkopů a doprovodné zeleně.

Vymezení ÚSES a retenčních nádrží - je popsáno v samostatné kapitole. Prvky ekologické stability zatím realizovány nebyly, retenční nádrže r1, r2 a r3 jsou částečně zrealizovány či jsou v projektové přípravě a jsou již zaneseny jako stav.
r1 - rybník Prutník u zemědělské farmy za odbočkou polní cesty (projekt úpravy)
r2 - u polní cesty - nově vybudovaná retenční nádrž s hrází - západně od lok.4a
r3 - rybníček u sportovního areálu (projekt úpravy)
Navrženy jsou vodní plochy v centrální části obce na místě dnešního mokřadu (**r4**) a vodní plocha v prostoru bývalého polního hnojiště u polní cesty (**r5**).
Přírodní nádrže r1,r3,r4,r5 jsou zařazeny do seznamu veřejně prospěšných opatření ÚP.

Katastrální území Sedlec u Benátek nad Jizerou spadá do zranitelné oblasti dle nařízení vlády č. 262/2012 Sb. Vláda svým nařízením stanovila zranitelné oblasti a v nich upravuje používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření (dále jen "akční programy"). Akční programy a vymezení zranitelných oblastí podléhají přezkoumání a případným úpravám v intervalech nepřesahujících 4 roky.

Zemědělská účelová výstavba

Při jihozápadním okraji zastavěného území obce je umístěn velkokapacitní zemědělský areál pro chov mladého skotu. Farma ŽV Sedlec u Benátek nad Jizerou je v majetku ZD Mečeříž.

V současné době jsou zde umístěny jalovičky od 6 měsíců do dvou let v počtu prům. 270 ks, volné ustájení. Hnůj se ukládá v jímkách na vyvážení, odtud se rozváží na pole nebo se ukládá na mezideponii na polním hnojišti v Dolním Slivně a odtud pak na pole. Farma ŽV je dle REZZO II vedena jako střední zdroj znečišťování ovzduší a to z důvodu produkce amoniaku.

Pásmo hygienické ochrany pro chov skotu ve Farmě ŽV Sedlec bylo původně stanoveno pro daleko vyšší počty chovu zvířat, v současnosti je stav nižší a ochranné pásmo není stanoveno není stanoveno. Se zvýšením kapacity ustájení se neuvažuje.

V sídle jsou zastoupeny také zemědělské statky a usedlosti, ve kterých lze připustit zemědělskou účelovou výstavbu.

14.4 Opatření k zajištění ekologické stability krajiny

Návrh ÚSES je podrobně charakterizován v příslušných kapitolách základního textu a odůvodnění. Podklady pro odnětí půdy ze ZPF pro prvky ÚSES nejsou v rámci územního plánu obce Sedlec vyhotoveny, byly součástí KPÚ.

14.5 Hranice územních obvodů a katastrálního území

Průběh hranice katastrálního území, je vymezen ve všech výkresech územního plánu a jeho odůvodnění. Plochy, které se navrhují k odnětí ze zemědělského půdního fondu, jsou znázorněny s těmito hranicemi ve výkresu předpokládaných záborů půdního fondu. Průběh hranice zastavěného územím obce a ploch zastavitelných je vymezen ve výkresech územního plánu a jeho odůvodnění, zejména pak ve výkresu hlavního členění.

14.6 Zdůvodnění navrhovaného řešení z hlediska záboru ZPF

Územní plán obce Sedlec je řešen s cílem soustředit budoucí plochy pro výstavbu výhradně na plochy, které na stávající zástavbu sídla bezprostředně navazují. Díky tomuto řešení nedochází k vytváření samostatných obytných souborů na plochách, které by narušovaly celistvost zemědělských půd a vytvářely tak těžko obdělávatelné enklávy mezi stávajícím zastavěným územím a nově navrhovanými plochami budoucí výstavby.

Hranice rozšíření stávajícího zastavěného území logicky navazuje na stávající hranici. Návrh umožňuje dostatečnou nabídku ploch v horizontu územního plánu min. 10 let. Výsledkem by měla být výstavba na vytipovaných plochách zejména pro potřeby bydlení čisté a bydlení smíšené venkovského charakteru. Současně jsou navržena i nová vodohospodářská opatření v krajině i v obci.

Lokalita 1
Celkem: 1,7365 ha
z toho ZPF: 1,7365 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: IV. (BPEJ 2.20.01)

Zastavitelná plocha navazující na novou výstavbu RD ve východní části. Plocha je určená pro individuální bytovou výstavbu BI a související funkční plochy PV – obslužná komunikace, ZV – zelený pruh mezi komunikací a polem a WH – pozemek čerpací stanice tlakové kanalizace.
Plocha je odvodněna plošnou trubkovou drenáží. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, rekonstrukci odvodňovacího systému nutno provést již v době parcelace pozemků, resp. současně s výstavbou komunikační sítě a technické infrastruktury.

Lokalita 3
Celkem: 0,0878 ha
z toho ZPF: 0,0878 ha (zahrada)
Ochrana ZPF: IV (BPEJ 2.20.01)

Plocha ve stávajícím zastavěném území v centrální části obce (parc.č. 28/1). Doplnění 1.parcely pro RD u veřejného prostranství - navazuje na stávající zástavbu.

Lokalita 4a
Celkem: 1,1094 ha

z toho ZPF: 1,0887 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: III. 1,0358 ha (BPEJ 2.13.00)
IV. 0,0529 ha (BPEJ 2.20.01)

Lokalita zahrnuje plochu 4a/SV určenou pro bydlení smíšené venkovské včetně plochy zeleně (ZN) pod vedením VN. Zastavitelné území vyplňuje uliční frontu mezi smíšenou venkovskou zástavbou při levé straně komunikace ve směru na Chotětov.

Lokalita 4b
Celkem: 0,6700 ha
z toho ZPF: 0,6700 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: III. (BPEJ 2.13.00)
Zastavitelné území navazující na venkovskou usedlost. Lokalita zahrnuje plochu 4b/SXz určenou pro drobné zemědělské zařízení v návaznosti na smíšené plochy venkovského bydlení v SZ části obce.

Lokalita 6a
Celkem: 0,9399 ha
z toho ZPF: 0,9399 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: IV.(BPEJ 2.20. 01)
Zastavitelné území navazující na novou výstavbu RD v jihovýchodní části obce. Plocha určená pro individuální bytovou výstavbu BI a navazující funkční plochy PV – obslužná komunikace.
Na celé ploše je provedeno odvodnění - v rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, rekonstrukci odvodňovacího systému provést již v období před zahájením výstavby v areálu, současně s výstavbou komunikační sítě a technické infrastruktury.

Lokalita 6b
Celkem: 1,4680 ha
z toho ZPF: 1,4680 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: IV. (BPEJ 2.20.01)
Zastavitelná plocha navazující na lokality 1 a 6a v jihovýchodní části obce. Plocha je určena pro bytovou individuální výstavbu BI a související plochy ZV.

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.
Dále jsou navržena vodohospodářská opatření v obci a krajině:

r4 – obnova rybníku
Celkem: 0,0287 ha
z toho ZPF: 0,0287 ha (zahrada)
Ochrana ZPF: IV (BPEJ 2.20.01)
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.

r5 – obnova rybníku
Celkem: 0,5970 ha
z toho ZPF: 0,5970 ha (orná půda)
Ochrana ZPF: III (BPEJ 2.19.01)
Záměr vodní plochy v místě bývalého polního hnojiště u polní cesty, část parc. č. 601. Ve skutečnosti se fakticky nejedná o ornou půdu, ale o ohrazenou betonovou plochu zpevněnou na dně panely, která dlouhodobě sloužila jako polní hnojiště na orné půdě. Plocha nebyla vyjmuta ze ZPF. Vzhledem k tomu, že se může jednat o bodový zdroj znečištění půdy, bude nutné vypracovat Plán sanace a rekultivace včetně hydrogeologického posouzení lokality.

lokalita 2 vymezena jako výhledová územní rezerva (BI)
lokalita 5 vymezena jako výhledová územní rezerva (SV)

Příloha 1. **Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení ÚP Sedlec na ZPF a PUPFL - sumární tabulky**

Příloha 2. **Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení ÚP Sedlec na ZPF**

15. NÁVRH ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

- bude doplněno po veřejném projednání

16. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

V průběhu lhůty společného jednání o návrhu obdržel pořizovatel následující připomínky:
č.j. 32041/2017 ze dne 20. 6. 2017, kterou uplatnila obec Sedlec v tomto znění:

Obec Sedlec žádá v návrhu územního plánu provést tyto změny:

1.) *Veřejně prospěšná opatření rozšířit o rybníčky Wr1 (Prutník) a Wr3 (Kal), jedná se o zanesené vodní plochy, které jsou obcí plánovány obnovit a zrekultivovat.*
2.) *Plochu p.č. 745/3 (u sportovního hřiště, severně od obce), změnit ze ZV (zeleň veřejná) na OS (občanské vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení). Jedná se o plochu pod fotbalovým hřištěm, kde obec plánuje vybudovat zázemí pro sportovní a kulturní akce.*
3.) *Plochy p.č. 4, 30/4 (pozemek pod kravínem), 92/11, 92/18 a 579 změnit na SV. Jedná se o plochy v soukromém vlastnictví, které byly zčásti vedeny jako ZV, ZS a SXz. Vlastník má v plánu do části nevyužitého bývalého kravína přesunout provozovnu malé tiskárny s malými skladovacími prostory a na sousedních pozemcích postavit objekt k bydlení.*

Vyhodnocení připomínky:
K výše uvedené připomínce bylo přihlédnuto takto:

- Ad1.) Opatření v krajině Wr1 (rybník Prutník) a Wr3 (Kal) byly zařazeny mezi veřejně prospěšná opatření VPO. V tomto smyslu byla upravena textová část výroku a byl doplněn zákres do výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření.
- Ad2.) Pozemek parc.č. 745/3 v k.ú. Sedlec (ostatní plocha) obklopuje stávající sportovní areál, který se chystá obec rozšířit. Na základě požadavku obce lze změnit funkční využití jižní části pozemku parc.č. 745/3 (dosud navržený jako ZV - zeleň veřejná) na funkční využití OS – občanské vybavení, tělovýchovná a sportovní zařízení. Tím se rozšíří plocha stávajícího hřiště a umožní vybudování zázemí pro sportovce a ostatní volnočasové aktivity. Grafická část územního plánu byla upravena ve smyslu vyhodnocení této připomínky.
- Ad3.) Pozemky parc.č. 4 (ostatní plocha), st. 30/4 (zast. plocha a nádvoří), parc.č. 92/11 (trvalý travní porost), parc.č. 92/18 (orná půda) a parc.č. 579 (ostatní plocha) v k.ú. Sedlec jsou v pozemky v soukromém vlastnictví navržené územním plánem jako plochy s funkčním využitím ZV – zeleň veřejná, ZS – zeleň soukromá a vyhrazená a SXz – smíšené obytné – drobné zemědělství. Pozemky jsou situovány v jižní části sídla. Pozemky sousedí s plochami s navrženým využitím SV a v případě pozemku parc.č. 92/11 se stávajícím zemědělským areálem (VZ). Vzhledem k tomu, že pozemky jsou situovány na okraji sídla a v sousedství navržené plochy VZ – výroba a skladování – zemědělská výroba (stávající zemědělský areál), jeví se jejich využití pro provozovnu drobného nerušícího podnikání jako vhodné. Grafická část návrhu územního plánu byla upravena ve smyslu vyhodnocení této připomínky.

Ing. Pavel Plicka, Sedlec 22, 294 71 Benátky nad Jizerou uplatnil připomínku čj. 31846/2017 ze dne 22. 6. 2017 k návrhu ÚP, ve které žádá o změnu užívání rezervy č. 5 na nově zastavitelnou plochu a plochu přestavby.

Vyhodnocení připomínky: Rezerva č. 5 o rozloze 7968 m2 byla navržena na části pozemku parc.č. 750/1 v k.ú. Sedlec. Plocha rezervy je situovaná mezi jižní hranicí sportovního areálu a současnou stabilizovanou zástavbou při komunikaci III/27218. Vymezena byla jako výhledová rezerva pro bydlení.

Vzhledem k rozvojovým tendencím posledních let je na území k.ú. Sedlec navrženo 4,1 ha pozemků k bydlení. Tento rozsah odpovídá cca 30-35 domům v nových lokalitách.
Množství rozvojových ploch bylo stanoveno za pomocí výpočtu, jako nástroje pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v územních plánech obcí, který vycházel z demografického vývoje v obci a z jednotlivých požadavků na výstavbu. Rozsah 4,1 ha ploch pro bydlení je z hlediska demografického vývoje a potřeby nových zastavitelných ploch dostatečný. Byl k němu stanoviskem nadřízeného orgánu Krajského úřadu Středočeského kraje č.j. 108436/2017/KUSK ze dne 1. 9. 2017 vydán souhlas.
Možnost převedení rezervy č. 5 do návrhových ploch bude řešena nejpozději do 4 let od účinnosti nového územního plánu v rámci tzv. Zprávy o uplatňování územního plánu.
V tomto případě se k připomínce nebylo přihlédnuto.

- bude příp. doplněno po veřejném projednání