

# **Z M Ě N A   č .   3**

## **ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU**

### **SEDLEC**

**Návrh zadání**

Název: Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Sedlec

Stupeň: Zadání

Pořizovatel: Obecní úřad Sedlec smluvně zastoupený  
Bc. Jaromírem Trtíkem  
[www.trtik.net](http://www.trtik.net)

Určený zastupitel: Ing. Zdeněk Veselý, starosta obce

Technická pomoc při zpracování zadání: Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, 182 00  
Ing. arch Daniela Binderová, hlavní projektant

Datum zpracování: květen 2015

**OBSAH:**

a) Úvodní informace o změně .....	4
b) Důvody pořízení změny a sledované cíle.....	4
c) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	4
c.1. Urbanistická koncepce .....	4
c.2. Koncepce veřejné infrastruktury .....	9
c.3. Koncepce uspořádání krajiny .....	11
d) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	13
e) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	13
f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci .....	13
g) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	13
h) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	14
i) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	15

## a) Úvodní informace o změně

Zadání Změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru (dále též „ÚPN SÚ“) Sedlec bylo zpracováno na základě usnesení Zastupitelstva obce Sedlec č. 07/1 ze dne 30. 10. 2013, kterým se rozhodlo pořídit tuto změnu. Podnět k pořízení Změny č. 3 ÚPN SÚ Sedlec (dále též „Změna“) dala obec, majitelé pozemků a potřeba reagovat na Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a Politiku územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1.

Pořizovatelem Změny je Obecní úřad Sedlec, který splňuje kvalifikační požadavky dané v § 6 odst. 2 a § 6 odst. 6 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, na základě smlouvy s fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti.

## b) Důvody pořízení změny a sledované cíle

Stávající ÚPN SÚ byl zpracován projektantkou Ing. arch. Olgou Bendovou, a schválen zastupitelstvem obce dne 11. 11. 1998. Změna č. 1 ÚPN SÚ byla zpracována projektantem Ing. arch. Ladislavem Komrskou a schválena 25. 5. 2005. Změna č. 2 ÚPN SÚ byla zpracována projektantkou Ing. arch. Danielou Binderovou a schválena 20. 12. 2006

Změna č. 3 je pořizována po 9 letech. Je tedy zřejmé, že za 9 let se mohly změnit různé podmínky prokazatelně ovlivňující zdárný rozvoj obce. Jednak se bude aktualizovat územní plán dle stávajícího stavu v území, jednak se budou upravovat plochy s rozdílným způsobem využití dle aktuálních požadavků, a celá dokumentace bude prověřena a případně upravena dle aktuálních Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 a územně analytických podkladů.

## c) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

*vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury*

### c.1. Urbanistická koncepce

*zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch*

#### c.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 plynou následující požadavky:

- Území se nachází v rozvojové oblasti OB1 (Praha), kde je možno očekávat rozvoj větší, než jaký plyne z demografické struktury.
- Vzhledem k malému územnímu rozsahu a významu změn řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ Sedlec se z požadavků kapitoly Republikové priority územního plánování v řešených lokalitách neuplatní žádná priorita.

#### c.1.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

Uspořádání území kraje – správní území obce Sedlec spadá do rozvojové oblasti republikové úrovně OB1.

#### c.1.3. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

Z územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav neplynou pro lokality řešené Změnou č. 3 ÚPN SÚ žádné specifické požadavky. Pilíř ŽP je hodnocen

negativně, pilíře hospodářský a sociální pozitivně, je proto třeba posilovat složku ŽP v území.

#### c.1.4. Doplnující průzkumy a rozbory

##### a.1.4.1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Obec Sedlec má schválený územní plán sídelního útvaru z roku 1998, upravený Změnami č. 1 a č. 2 ÚPN SÚ (2005, 2006).

##### Změny zastavitelných ploch a ploch přestavby

Ve Změně č. 3 ÚPN SÚ budou prověřeny možné změny využití ploch:

##### **Lokalita č. N/1:**

Vymezení: p.p.č. 128/3 část k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
 Orientační výměra: 7900 m<sup>2</sup>  
 Druhy pozemků, BPEJ: orná půda, II. tř.  
 Zastavěné území: ne  
 Stávající využití dle ÚPN SÚ: venkovské bydlení I. VB – návrh  
 Návrh nového využití: zemědělská výroba – návrh  
 Důvod změny: rozšíření stávajícího areálu jižním směrem, na úkor dříve vymezených zastavitelných ploch

##### **Lokalita č. N/2:**

Vymezení: p.p.č. 57/4 část, 57/8 část, 57/5 k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
 Orientační výměra: 1350 m<sup>2</sup>  
 Druhy pozemků, BPEJ: orná půda a ostatní plocha, II. tř.  
 Zastavěné území: ne  
 Stávající využití dle ÚPN SÚ: smíšené venkovské bydlení SVB – návrh  
 Návrh nového využití: bydlení a komerční vybavenost BKV – návrh  
 Důvod změny: změna hranice mezi dvěma dříve vymezenými zastavitelnými plochami G1 a G2, záměr výstavby autoservisu v ploše G2  
 Poznámka: Mezi stávajícím oplocením areálu čistírny odpadních vod a mezi budoucí plochou (lokalita č. 2), rozšiřující plochu G2, bude ponechán odstup pro budoucí dopravní napojení plochy G1 na silniční síť (na p.p.č. 60/2).

##### **Lokalita č. N/3:**

Vymezení: st.p.č. 16/1 k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
 Orientační výměra: 1450 m<sup>2</sup>  
 Druhy pozemků: zastavěná plocha  
 Zastavěné území: ano  
 Stávající využití dle ÚPN SÚ: venkovské bydlení I. VB – stav  
 Návrh nového využití: technická infrastruktura – nakládání s odpady – návrh  
 Důvod změny: obecní plocha, na které má obec záměr zřízení sběrného dvora

##### **Lokalita č. N/4:**

Vymezení: p.p.č. 163/2, 163/4, 173, 174, 175/1, 175/2, 175/3, 176, 177, 185/2, 185/16, 185/25, 185/26, 185/28, 185/29, 238/2, 239, 240/2, 240/4, 240/5, k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
 Orientační výměra: 33500 m<sup>2</sup>

Druhy pozemků, BPEJ: orná půda, zastavěná plocha; I. tř.  
Zastavěné území: ne  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: pole – stav, krajinná zeleň – stav, krajinná zeleň – návrh  
Návrh nového využití: dopravní infrastruktura – návrh  
Důvod změny: úprava vymezení plochy pro přestavbu dopravního uzlu MÚK Zdíby, včetně plochy pro rozšíření sil. č. I/9, zahrnující jednak rozšíření hranice plochy na základě dokumentace DÚR, jednak změna navržených zbytkových ploch zeleně mezi jednotlivými rameny z ploch zeleně na plochy dopravní infrastruktury (viz § 9, odst (3) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění).

**Lokalita č. N/5:**

Vymezení: p.p.č. 75/2 část, k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
Orientační výměra: 8790 m<sup>2</sup>  
Druhy pozemků: ostatní plocha  
Zastavěné území: ano  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: návrhová lokalita L: občanská vybavenost OV – návrh a venkovské bydlení I. VB – návrh  
Návrh nového využití: občanská vybavenost OV – návrh  
Důvod změny: obecní plocha, na které má obec záměr zřízení obecního úřadu a mateřské školy dle zpracovaného projektu, rozšíření plochy OV na celé území

**Lokalita č. N/6:**

Vymezení: p.p.č. 23/1 k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
Orientační výměra: 455 m<sup>2</sup>  
Druhy pozemků: ostatní plocha  
Zastavěné území: ano  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: krajinná zeleň KZ – stav  
Návrh nového využití: pozemní komunikace PK – návrh  
Důvod změny: jedná se o prudký svah mezi dvěma komunikacemi, z důvodu nestability výše umístěné komunikace bude třeba v území realizovat opěrnou zeď pro její zajištění

**Lokalita č. N/7:**

Vymezení: p.p.č. 196/5 část, 206/1 část, 196/6 část, 196/4 část, 202/4 část, 202/3 část, 202/2 část, 245/4, 245/6 část k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
Orientační výměra: 5940 m<sup>2</sup>  
Druhy pozemků: orná půda  
Zastavěné území: ne  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: návrhová lokalita H2: komerčně obchodní plochy KO – návrh, zemědělský půdní fond ZPF – stav  
Návrh nového využití: komerčně obchodní plochy KO – návrh  
Důvod změny: Jedná se o odstranění kresebné nepřesnosti předchozího územního plánu, kde omylem zůstal mezi stávající dálnicí D8 a navrženou výrobní zónou H2 v kresbě pruh orné půdy o šíři cca 10 m.

Změny stabilizovaných ploch

Bude aktualizováno skutečné využití území:

**Lokalita č. S/1:**

Vymezení: p.p.č. 205/2, 205/22, k.ú. Sedlec u Líbezníc;  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: zemědělský půdní fond ZPF – stav  
Návrh nového využití: krajinná zeleň KZ – stav  
Poznámka: stávající pozemek zeleně

**Lokalita č. S/2:**

Vymezení: p.p.č. 90, k.ú. Sedlec u Líbezníc;  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: sady, soukromá zeleň SZ – stav  
Návrh nového využití: venkovské bydlení I. VB – stav  
Poznámka: stávající pozemek součástí stavební parcely

**Lokalita č. S/3:**

Vymezení: p.p.č. 46/1, 46/2, 46/3 k.ú. Sedlec u Líbezníc;  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: sady, soukromá zeleň SZ – stav  
Návrh nového využití: venkovské bydlení I. VB – stav  
Poznámka: stávající zahrady součástí stavebních parcel

**Lokalita č. S/4:**

Vymezení: p.p.č. 75/2 část, k.ú. Sedlec u Líbezníc;  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: sport S – návrh  
Návrh nového využití: občanská vybavenost OV – stav  
Poznámka: realizované hřiště, do budoucna bude součástí většího areálu občanského vybavení

**Lokalita č. S/5:**

Vymezení: p.p.č. 2/29 až 2/36 k.ú. Sedlec u Líbezníc;  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: zemědělský půdní fond ZPF – stav  
Návrh nového využití: individuální rekreace IR – stav  
Poznámka: stávající zahrádková osada

**Lokalita č. S/6:**

Vymezení: p.p.č. 57/12, 268 část, 57/14, 12/2, st.p.č. 184, 185, k.ú. Sedlec u Líbezníc;  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: venkovské bydlení I. VB – stav,  
venkovské bydlení II. SVB – stav a návrh,  
Návrh nového využití: venkovské bydlení I. VB – stav, venkovské bydlení II. SVB – stav, pozemní komunikace PK – stav  
Poznámka: realizované dva rodinné domy a příjezdová komunikace na p.p.č. 57/12

**Lokalita č. S/7:**

Vymezení: p.p.č. 60/2 k.ú. Sedlec u Líbezníc;  
Stávající využití dle ÚPN SÚ: technická infrastruktura TI – stav  
Návrh nového využití: pozemní komunikace PK – stav  
Poznámka: zpevněná plocha před areálem ČOV

**Lokalita č. S/8:**

Vymezení: p.p.č. 205/11, 205/14, 205/15, 205/36, 205/37, 205/38,

Stávající využití dle ÚPN SÚ: 191/4, 191/5, st.p.č. 151, 152, k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
 venkovské bydlení I. VB – návrh  
 Návrh nového využití: venkovské bydlení I. VB – stav a pozemní komunikace  
 PK – stav  
 Poznámka: realizovaná obytná výstavba, komunikace na p.p.č.  
 191/4, 191/5, 205/11

**Lokalita č. S/9:**

Vymezení: p.p.č. 115/5, 115/6, 116, 232/6, 233/1, 189/6 až 189/49,  
 st.p.č. 136 až 146, 153 až 166, 168 až 178, 182, 183,  
 135, k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
 Stávající využití dle ÚPN SÚ: venkovské bydlení I. VB – návrh  
 Návrh nového využití: venkovské bydlení I. VB – stav a pozemní komunikace  
 PK – stav  
 Poznámka: realizovaná obytná výstavba, komunikace na p.p.č.  
 189/8, 189/20; na p.p.č. 116, 189/29 a 189/32 se nachází  
 veřejná zeleň

**Lokalita č. S/10:**

Vymezení: p.p.č. 230 část, 118 část, 121/5, 121/2 část, 121/6, k.ú.  
 Sedlec u Líbeznic;  
 Stávající využití dle ÚPN SÚ: venkovské bydlení I. VB – návrh,  
 krajinná zeleň KZ – stav  
 Návrh nového využití: pozemní komunikace PK – stav  
 Poznámka: realizovaná komunikace

**Lokalita č. S/11:**

Vymezení: p.p.č. 240/2 část, 163/2 část, k.ú. Sedlec u Líbeznic;  
 Stávající využití dle ÚPN SÚ: krajinná zeleň KZ – stav  
 Návrh nového využití: zemědělský půdní fond ZPF – stav  
 Poznámka: orná půda

S ohledem na znění § 9 odst. 3) vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, bude aktualizován rozsah ploch dopravní infrastruktury tak, aby plochy zahrnovaly i související doprovodnou zeleň.

S ohledem na záměr budoucího uplatnění § 188, odst. 1) stavebního zákona, tj. záměr stávající ÚPN SÚ Sedlec upravit, v rozsahu provedené úpravy projednat a vydat nově jako územní plán (ÚP), bude provedena revize vymezení stávajících ploch s rozdílným způsobem využití tak, aby bylo v budoucnu možné pouze přejmenovat vymezené plochy s rozdílným způsobem využití na plochy uvedené v §§ 4 – 19 vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění, bez nutnosti měnit zařazení jednotlivých ploch.

Bude revidován rozsah druhu plochy Krajinná zeleň KZ tak, aby plochy zeleně v zastavěném území byly zařazeny do ploch veřejné zeleně, veřejných prostranství, případně do ploch soukromé zeleně.

Bude revidován rozsah druhu plochy Sady, soukromá zeleň SZ tak, aby plochy v majetku obce byly zařazeny do ploch veřejné zeleně, veřejných prostranství.

**c.1.4.2. Aktualizace hranice zastavěného území**

Bude aktualizována hranice zastavěného území dle § 58 a v souladu s § 189, odst. (1) stavebního zákona.



### **c.1.5. Další požadavky**

#### Ochrana kulturních hodnot

V lokalitách řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ se neuplatňují žádné kulturní (tj. architektonické, urbanistické, historické nebo archeologické) hodnoty. Z přírodních hodnot bude respektován stávající porost biokoridoru. Z civilizačních hodnot bude respektována stávající dopravní a technická infrastruktura.

#### Požadavky na ochranu před povodněmi

V lokalitách řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ se neuplatňují požadavky na ochranu před povodněmi.

#### Hygienická ochranná pásma

V lokalitách řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ se neuplatňují požadavky hygienických o.p.

#### Civilní a požární ochrana

Byla řešena v platném ÚPN SÚ Sedlec, řešení lokalit Změny č. 3 ÚPN SÚ úpravu řešení kapitoly o civilní ochraně nevyžadují.

#### Další požadavky dotčených orgánů a připomínky

*Mohou být doplněny po projednání Zadání Změny č. 3 ÚPN SÚ.*

## **c.2. Koncepce veřejné infrastruktury**

*zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn*

### **c.2.1. Politika územního rozvoje ČR**

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1 (2015) plynou požadavky:

→ V území se neuplatňují žádné plochy nadmístního významu.

→ Navržené koridory dopravní a technické infrastruktury:

- SOP – silniční okruh kolem Prahy; na základě upřesnění trasy v ZÚR Středočeského kraje je situována stavba mimo území obce Sedlec na k.ú. Zdiby).

- DV1 – koridor pro zdvojení potrubí ropovodu Družba – Změnou č. 3 ÚPN SÚ bude pro zdvojení vymezen koridor.

→ Vzhledem k malému územnímu rozsahu změn řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ Sedlec se z požadavků kapitoly Republikové priority územního plánování v lokalitách řešených Změnou uplatní pouze priorita č. 23 – část (Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně.)

Ve Změně č. 3 ÚPN SÚ se problematika uplatní u přípoje ropovodu Družba – vymezení v souběhu se stávajícím vedením.

### **c.2.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**

→ Plochy a koridory nadmístního významu dopravní a technické infrastruktury zahrnují:

- koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice – úsek zkapacitnění, včetně úpravy MÚK Zdiby; do ÚPN SÚ Sedlec byl již MÚK zapracován dříve, nově bude Změnou č. 3 ÚPN SÚ upřesněna stavba MÚK dle podrobnější dokumentace (koncept DÚR), včetně plochy pro rozšíření sil. I/9 – viz lokalita č. N/4;

- ropovod Družba – přípoje / zkapacitnění v koridoru; územní ochrana v šířce koridoru 300 m – Změnou č. 3 ÚPN SÚ bude pro zdvojení vymezen koridor.

→ Veřejně prospěšné stavby nadmístního významu:

Jsou vymezeny VPS:

- D017 Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice – úsek zkapacitnění, včetně úpravy MÚK Zdiby; v ÚPN SÚ Sedlec již bylo zařazeno jako VPS; nově bude Změnou č. 3 ÚPN SÚ upřesněn rozsah plochy dle podrobnější dokumentace – viz lokalita č. N/4
- R01 ropovod Družba – přípož / zkapacitnění v koridoru; do ÚPN SÚ Sedlec bude jako VPS doplněno Změnou č. 3 ÚPN SÚ.

### **c.2.3. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav**

Z územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav neplynou pro lokality řešené Změnou č. 3 ÚPN SÚ žádné specifické požadavky.

### **c.2.4. Doplnující průzkumy a rozborů**

Z doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č. 3 ÚPN SÚ plynou tyto skutečnosti:

#### **c.2.4.1. Dopravní infrastruktura**

Silniční doprava – bude provedena aktualizace dříve vymezené plochy pro dopravní stavbu, viz lokalita č. N/4.

Bude aktualizován stávající stav místních komunikací a účelových komunikací:

- býv. sil. III/0084 bude převedena do místních komunikací,
- budou doplněny nově realizované místní komunikace v lokalitách G2, B, C2, J,
- komunikace k areálu na st.p.č. 49/1 bude zařazena jako účelová,
- budou doplněny stávající účelové komunikace na p.p.č. 235/2 a 234/1,
- v p.p.č. 32/2 a 26/1, s ohledem na budoucí zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití, bude umožněno rozšíření dopravní infrastruktury (nové výhybny při stávající komunikaci).

Budou navrženy trasy pro chodníky:

- od stávající zastávky autobusu po silnici a dále po trase bývalé silnice k horní návsi,
- při severní straně sil. III/0083 od centra k poslednímu RD.

Lokality č. N/1 – N/3, N/5 a N/6 řešené Změnou č. 3 ÚPN SÚ budou napojeny na stávající komunikace.

#### Veřejná doprava

Bude aktualizován stav zastávek veřejné dopravy.

Bude zvážen dřívější návrh umístění nových zastávek autobusu a v případě potřeby bude umístění návrhu zastávek upraveno.

#### Ochranná pásma

Do ochranného pásma silnice zasahují lokality č. N/4 – plocha dopravní infrastruktury a N/7 – plocha upřesnění zákresu stávající výrobní plochy.

#### **c.2.4.2. Technická infrastruktura**

Lokalita č. N/3 bude řešena jako plocha technické infrastruktury pro nakládání s odpady (obecní sběrný dvůr).

Bude aktualizován stav inženýrských sítí.

Lokality č. N/1 – N/3 a N/5 budou napojeny na stávající inženýrské sítě.

### Ochranná pásma

Do ochranného pásma ČOV a o.p. VN zasahuje lokalita č. N/2. Výstavba v o.p. je možná se souhlasem správců zařízení.

Lokality č. N/2, N/3, N/5 a N/6 zasahují do ochranného pásma ropovodu a produktovodu 300 m, avšak nezasahují do o.p. 100 m, které je limitující pro souvislou zástavbu sídel.

V lokalitě č. N/4 (plocha dopravní infrastruktury) se uplatňují stávající vedení inž. sítí, dle potřeby budou provedeny jejich přeložky.

### Požadavky Armády ČR

Územím prochází MW spoj Armády České republiky, s ochranným pásmem; o.p. bude respektováno.

#### **c.2.4.3. Veřejná prostranství**

Bude provedena revize skutečného rozsahu ploch typu pozemní komunikace PK – stav.

Bude zvážena potřeba vymezení samostatných ploch veřejné zeleně – revize skutečného rozsahu a změna zařazení.

#### **c.2.4.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury**

Zahrnuje lokalitu N/5.

#### **c.2.5. Další požadavky dotčených orgánů a připomínky**

*Mohou být doplněny po projednání Zadání Změny č. 3 ÚPN SÚ.*

### **c.3. Koncepce uspořádání krajiny**

*zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona*

#### **c.3.1. Politika územního rozvoje ČR**

Z Politiky územního rozvoje ČR plynou požadavky:

→ Vzhledem k malému územnímu rozsahu změn řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ Sedlec se z požadavků kapitoly Republikové priority územního plánování v lokalitách řešených Změnou uplatní pouze priorita č. 21 (Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.)

#### **c.3.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

Oblasti se shodným krajinným typem – správní území je zařazeno do kategorie U09 – krajina příměstská.

Plochy a koridory nadmístního významu zahrnují plochu pro ÚSES: RBK 1146 (Beckov – RK 1148). Tato trasa je v současném ÚPN SÚ vedena jako lokální biokoridor, bude Změnou č. 3 ÚPN SÚ nově zařazen jako biokoridor regionální.

Lokality řešené Změnou č. 3 ÚPN SÚ do RBK nezasahují, RBK bude vymezen v požadované šířce 40 m v místech, kde to umožňuje místní situace, tj. budou respektovány hranice ploch určených k zastavění s vydaným územním rozhodnutím; kde požadovaná šíře není možná, bude ponechána šíře stávající (cca 20 m).

Veřejně prospěšná opatření nadmístního významu:

V řešeném území se uplatňuje veřejně prospěšné opatření RK 1146.

**c.3.3. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav**

Z územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav neplynou pro lokality řešené Změnou č. 3 ÚPN SÚ žádné specifické požadavky.

**c.3.4. Doplnující průzkumy a rozbor**

Z doplňujících průzkumů a rozborů ke Změně č. 3 ÚPN SÚ plynou tyto skutečnosti:

Požadavky na řešení krajiny

Koncepce řešení krajiny dle ÚPN SÚ Sedlec zůstává beze změny, s výjimkou úpravy zařazení ploch s rozdílným způsobem využití, jak je uvedeno v kap. c.1.4.

Územní systém ekologické stability

Plochy pro ÚSES jsou vymezeny ve stávajícím ÚPN SÚ Sedlec, lokální biokoridor Beckov – Amerika bude změněn na regionální RBK 1146 (Beckov – RK 1148) na základě požadavku ZÚR SK. Lokality řešené Změnou č. 3 ÚPN SÚ do RBK nezasahují.

Ochrana ložisek nerostných surovin a svážná území

V řešeném území se nenachází chráněná ložisková území, dobývací prostory ani ložiska surovin. Neuplatňují se zde vlivy těžby na terén (poddolovaná území, deponie, hlavní důlní díla) ani svážná území.

Ochrana přírody a krajiny

V lokalitách řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ se neuplatňují žádné zájmy ochrany přírody (tj. velkoplošná ani maloplošná chráněná území, prvky Natura 2000, památné stromy apod.), VKP jsou zde pouze ze zákona (les Amerika).

Zemědělský půdní fond (ZPF)

Součástí návrhu Změny č. 3 ÚPN SÚ bude vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ) a dle druhů pozemků. Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

Přehled řešených lokalit:

- bez záboru ZPF: lokalita č. N/3, N/5, N/6
- zábor ZPF v dříve vymezené zastavitelné ploše: lokalita č. N/1 a č. N/2 – jedná se o úpravu vzájemných hranic dříve navržených zastavitelných ploch.
- nový zábor ZPF: lokalita č. N/4 – požadavek vyplývá ze ZÚR SK a z podrobnější dokumentace stavby (DÚR),
- u plochy N/7 se jedná o odstranění dřívější nepřesnosti vymezení plochy (dříve vymezená návrhová plocha nepřiléhala ke stávající trase D8 – kresebné upřesnění dříve vymezené zastavitelné plochy H2.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Změna č. 3 ÚPN SÚ bude respektovat lesní porosty. Řešené lokality nezasahují do pozemků určených k plnění funkcí lesa. Ani do ochranného pásma lesa (50 m) nezasahuje

žádná lokalita.

**c.3.5. Další požadavky**

*Mohou být doplněny po projednání Zadání Změny č. 3 ÚPN SÚ.*

**d) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv není požadováno.

**e) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

Mezi veřejně prospěšné stavby vyššího řádu bude zařazena přestavba MÚK Zdiby, plocha pro přestavbu sil. č. I/9, přípolož ropovodu Družba a jako veřejně prospěšné opatření bude zařazen RBK 1146.

Bude prověřen stávající seznam VPS místní úrovně s ohledem na aktuálnost – budou vyřazeny stavby již realizované nebo neaktuální s ohledem na vývoj území.

**f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci**

Regulační plán, územní studie ani dohoda o parcelaci se v lokalitách řešených Změnou č. 3 ÚPN SÚ nepožaduje.

**g) Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Zpracování variant není požadováno.

## **h) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

→ Dokumentace Změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Sedlec bude zpracována přiměřeně v rozsahu řešených lokalit, v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění. Návrh změny bude zpracován dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

→ V případě, že z projednání vyplyne potřeba úpravy dokumentace, bude následně zpracován čistopis Změny č. 3 ÚPN SÚ.

→ **Textová část:**

### **A. Řešení Změny č. 3 ÚPN SÚ (výrok)**

Textová část:

Text návrhu Změny č. 3 ÚPN SÚ bude koncipován tak, aby byl ve vztahu ke schválené závazné části ÚPN SÚ. Terminologie schváleného ÚPN SÚ bude zachována. Textová část bude zpracována v programu Word.

Grafická část:

Bude provedena ve výkresech odpovídajících výkresům výroku schváleného ÚPN SÚ, a to jako výřezy z těchto výkresů, se zobrazením nově navržených nebo měněných územních prvků.

Výkresy, v nichž Změnou č. 3 ÚPN SÚ nedojde ke změně, nebudou zobrazeny.

Grafická část bude zpracována digitálně v programu MicroStation. Měřítko bude odpovídat měřítku výkresů schváleného ÚPN SÚ.

### **B. Odůvodnění Změny č. 3 ÚPN SÚ**

Textová část

Bude zpracována dle příl. č. 7, část II. vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění.

Grafická část:

B1. Koordinační výkres

B2. Výkres širších vztahů

B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

Grafická část bude zpracována digitálně v programu MicroStation. Měřítko bude odpovídat měřítku výkresů schváleného ÚPN SÚ (výkresová dokumentace bude zpracována v měřítku 1 : 5000, výkres širších vztahů v měřítku 1 : 50 000).

→ **Počet vyhotovení dokumentace**

Dokumentace bude zpracována:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 1 stavebního zákona)
- ve 2 vyhotoveních pro řízení o Změně č. 3 ÚPN SÚ (§ 51, odst. 1 stavebního zákona)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání Změny č. 3 ÚPN SÚ (§ 53, odst. 1 stavebního zákona)

→ Po schválení Změny č. 3 ÚPN SÚ bude vyhotovena dokumentace **právního stavu ÚP po Změně č. 3 ÚPN SÚ** v rozsahu závazné části ÚPN SÚ Sedlec (textová i grafická část), spolu s Koordinačním výkresem.

## **i) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území**

*Předpoklad zpracovatele Zadání Změny č. 3 ÚPN SÚ (bude korigován orgány ochrany přírody a ochrany životního prostředí projednáním Zadání Změny č. 3 ÚPN SÚ):*

*Zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚPN SÚ na udržitelný rozvoj území ani Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚPN SÚ na životní prostředí (SEA) se nepředpokládá. Záměry nebudou mít významný vliv na životní prostředí.*

Odůvodnění: Změna č. 3 ÚPN SÚ neřeší žádné nové plochy, které by vyžadovaly posouzení SEA.

Lokalita č. N/1 rozšiřuje stávající areál nerušící neživočišné zemědělské výroby, mění se vzájemné hranice dvou dříve vymezených zastavitelných ploch.

Lokalita č. N/2 mění vzájemné hranice dvou dříve vymezených zastavitelných ploch pro smíšené obytné plochy.

Lokalita č. N/3 určuje nové využití stávajícímu areálu v zástavbě obce, dříve plocha bydlení, nově sběrný dvůr.

Lokalita č. N/4 byla posuzována v rámci SEA ZÚR SK.

Lokalita č. N/5 upravuje způsob využití dříve vymezené plochy (dříve bydlení a občanské vybavení, nově občanské vybavení).

Lokalita č. N/6 je opěrná zeď k stabilizaci statiky stávající pozemní komunikace.

Lokalita č. N/7 je oprava dřívější kresebné chyby – mezi stávající silnicí D8 a dříve navrženou plochou výroby byl omylem ponechán nevyužitelný pruh ZPF.

*Zpracování Vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚPN SÚ na prvky systému Natura 2000 nebude pravděpodobně požadováno.*

Odůvodnění: Řešené lokality se nacházejí v zastavěném území nebo v návaznosti na ně, jsou malého rozsahu a se zanedbatelným vlivem na okolí. V řešeném území se neuplatňují prvky systému Natura 2000.