

NÁZEV DOKUMENTACE:

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

SEDLEC

ing. arch. Ladislav Komrška, zpracovatel

Obsah:

A. Základní údaje	
A.a) hlavní cíle řešení	3
A.b) vyhodnocení splnění zadání změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec	3
A.c) vyhodnocení souladu s cíli územního plánování	4
B. Řešení územního plánu	
B.a) vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	5
B.b) základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území	5
B.c) návrh urbanistické koncepce	6
B.d) návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití	7
B.e) limity využití území včetně stanovení zátopových území	10
B.f) přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	12
B.g) návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení nakládání s odpady	12
B.i) návrh územního systému ekologické stability	18
B.j) vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav	18
B.k) návrh řešení požadavků civilní ochrany	20
B.l) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaných řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů	20
B m) návrh lhůt aktualizace	21
C. Závazná část ve formě regulativů	22

A. Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec

Pořizovatel:

Obec Sedlec, Středočeský kraj

Zpracovatel:

Ladislav Komrska, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

A.a) Hlavní cíle řešení

Obec Sedlec rozhodla o pořízení změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru usnesením zastupitelstva obce ze dne 17.2.2003.

Zadání bylo projednáno dle § 20 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, s dotčenými orgány státní správy, sousedními urbanistickými jednotkami a veřejností, zadání bylo doplněno a předloženo nadřízenému orgánu územního plánování k vyjádření.

Hlavním cílem řešení změny č.1 územního plánu SÚ Sedlec je vymezení nových zastavitelných ploch při dálnici D8 pro komerční potřeby a aktualizace vymezených zastavitelných ploch z hlediska optimalizace dopravního řešení a vedení tras technické infrastruktury.

A.b) Vyhodnocení splnění zadání změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec

Do změny č. 1 územního plánu byly v úplném rozsahu zpracovány požadavky jednotlivých kapitol Zadání.

Dokumentace je uspořádána dle vyhlášky MMR č. 135/2001 Sb., o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec byla vyvolána zastupitelstvem obce Sedlec.

Hlavní příčinou požadavku na změnu je postupující urbanizace pozemků podél dálnice D 8 na správních územích sousedních obcí - Klíčany, město Klecany, Zdiby, na kterou pořizovatel reaguje zásadním požadavkem na přemístění zastavitelných ploch pro výrobu a sklady z východní části území obce do prostoru - koridoru - podél dálnice D8.

Zastavitelné území pro výrobu a služby dle platné ÚPD bude využito větším dílem pro bydlení, výsek území při silnici III/ 0083 pak pro nerušící výrobu a služby.

Další příčinou změny je potřeba nového uspořádání zastavitelných ploch podél SZ hranice současně zastavěného území. Nové uspořádání respektuje základní architektonickou koncepci, nabízí však odlišné uspořádání páteřní místní komunikace navrhovaných ploch s výhodnějším výškovým uspořádáním, respektujícím navíc již daný systém odvodnění a odkanalizování území.

Ve změně ÚPD je dále řešen požadavek na uspořádání jádrových ploch obce nahrazující stávající využití tohoto území, které je z funkčního i prostorového hlediska nedůstojné a neodpovídá očekávanému významu obce v území.

Podkladem pro vypracování změny č. 1 ÚPD je platný územní plán sídelního útvaru Sedlec, který vypracovala ing. arch. Olga Bendová v červnu 1997.

Vzhledem k požadavku na digitální zpracování změny byly použity tyto další podklady:

- aktuální katastrální mapa území ze dne 19.2.2004
- vlastní fotodokumentace a poskytnuté letecké snímky území
- skutečné provedení inženýrských sítí - vodovod, kanalizace

- *generel plynofikace území*

Hranice současně zastavěného území a polohopis obce byl aktualizován o realizované stavby, rozestavěné stavby, vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení v právní moci.

Digitalizovány jsou všechny výkresy platného územního plánu s jednoznačně odlišeným zákresem skutečností, vyplývajících ze změny č. 1.

Dokumentace byla v rozpracovanosti projednána s rozhodujícími fyzickými a právníckými osobami.

Z hlediska širších vztahů se obec mění v uspořádané a bezkonfliktní residenční sídlo, nárůst obyvatel bude tvořit migrace obyvatel Prahy. Další - jiný - význam obce lze spatřit v komerčních plochách podél dálnice D8.

A.c)

Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

Návrh územního plánu sleduje veškeré cíle územního plánování, jak jsou specifikovány v § 2 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění.

Na vymezeném území podle katastrálních území obce je provedena analýza současně zastavěného území, dodržena a dále rozpracována urbanistická koncepce, stabilizováno členění území podle funkčních ploch.

Při tvorbě urbanistické koncepce se vychází z krajinného rázu, umístění sídla v krajině a jsou plně respektovány zájmy ochrany přírody. Na této platformě je stanovena funkční regulační zastavitelných ploch.

Ve změně č. 1 územního plánu je aktualizováno technické uspořádání území, zásobování území energiemi a stanoveny vodohospodářské zásady. Stanovená časová koordinace dalšího rozvoje území se nemění.

B. Řešení územního plánu

B.a)

Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce

Řešené území je shodné s platnou ÚPD a zahrnuje celé území obce. To tvoří jediné katastrální území - Sedlec u Líbeznic.

B.b)

Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

Urbanistická koncepce rozvoje obce, stanovená územním plánem se nemění.

Navržena je nová zastavitelná plocha při dálnici D8 pro komerční využití. Umístění této nové zastavitelné plochy není v rozporu s danými přírodními a kulturními hodnotami území.

Komerční plochy doplňují podobné využití území podél dálnice D8 na správních územích sousedních urbanistických jednotek (město Klecany, obce Zdiby, Klíčany).

Obyvatelstvo a zaměstnanost

	<u>Porovnání SLBD 1991 - 2001</u>	
počet trvale bydlících obyvatel	168	177
z toho: ekonomicky aktivních	92 (54,75%)	98
vyjíždějících za prací	65 (70,70%)	80
počet pracovních příležitostí	25	neurčeno
počet lůžek přechodného ubytování	40	neurčeno

Vzhledem k těsné vazbě území obce na hl. město Prahu zde platí zcela jednoznačná orientace z hlediska zdroje pracovních míst. Zpětná vazba mezi plánovaným nárůstem obyvatel a počtem pracovních míst zde neplatí.

Limitem dalšího rozvoje je cílová velikost sídla ve vztahu ke krajině a to v rozsahu, který je územním plánem, resp. jeho změnou definován.

Bydlení

Počet trvale obydlených domů v roce 1991:	54
Počet trvale obydlených domů v roce 2004:	67

B.c)

Návrh urbanistické koncepce

Změna územního plánu je vypracována na podkladě aktualizované katastrální mapy, do které byly zakresleny realizované stavby, vydaná územní rozhodnutí a stavební povolení včetně hranice SZÚ k 1.4.2004.

Koncepce rozvoje obce Sedlec se nemění. Změnou č.1 dochází k úpravě zastavitelných ploch a jejich výtěžností takto:

Převzaté zastavitelné plochy:

B,C1,C2,D	rodinné domy, komunikace, zahrady	1,9443 ha
E	služby	0,8000 ha
F	doprava nadmístní	2,0750 ha

Změna funkčního využití zastavitelných ploch:

	<u>současné využití</u>	<u>navrhované využití</u>	
G1	plochy pro výrobu, sklady	smíšené plochy	1,8513 ha
G2	plochy pro výrobu, sklady	smíšené plochy	0,2238 ha

Část plochy B, určená na funkci OV byla nahrazena plochami pro bydlení, dotčený prostor je aktualizován podle schválené parcelace na umístění 8 parcel RD (parcely č. 80/3,6,7,8,, 99/3,4,5,6) a přístupové komunikace na parcele č. 99/1.

Nové zastavitelné plochy

	<u>současné využití</u>	<u>navrhované využití</u>	
1.1	orná půda	technické vybavení	0,9179 ha
1.2	orná půda	komerčně obch.plochy	13,3448 ha
2	orná půda	bydlení	0,7726 ha

- Hodnocení jednotlivých prostorů z pohledu změny č. 1 je identické s těmito odlišnostmi:
- vypouští se plochy pro průmyslovou výrobu ve východní části obce a nahrazují plochami bydlení venkovského charakteru,.
 - rozšiřuje se území pro komerční výstavbu podél dálnice D8 v pruhu, jehož šířka je vymezena navazujícím současně zastavěným územím obce Zdíby (areálem PEMA).
 - zvětšují se zastavitelné plochy pro bydlení v SZ části území,

Stávající biokoridor je respektován a bude rozšířen, vytváří ve směru severojižním prostorové ukončení obce na východní části

Rozvoj bydlení dle územního plánu:

	<u>rodinné domy</u>	<u>bytové jednotky</u>	<u>obyvatelé</u>
stávající bydlení (SLBD 2001)	67		177
nárůst dle platného ÚP	58		145
nárůst dle změny ÚP	9	54	158
cílový počet obyvatel	134	54	480

Nárůst ploch pro bydlení dle změny územního plánu spočívá v racionalizaci tras navrhovaných místních komunikací, dílčím zvětšením těchto ploch a ve vytvoření nových zastavitelných ploch, vše v souladu s původní koncepcí rozvoje obce.

Zastavitelná plocha č. 1.2 je určena pro umístění komerčních objektů, výroby, skladů a služeb.

Občanská vybavenost :

Stávající objekty OV se změnou územního plánu nemění.

Nové objekty OV lze získat využíváním regulativů pro jádrové, smíšené plochy a komerčně obchodní plochy , kde je umístění samostatných objektů této funkce přípustné.

Ruší se stávající požární nádrž (zařízení veřejného zájmu) a nahrazuje se technickým řešením - viz vodohospodářská část.

Sport a rekreace :

Lokalizace sportovních ploch na pozemky severozápadně nad areál výzkumného ústavu se nemění.

Další plochy pro sport lze umístit do zastavitelných ploch pro bydlení a do smíšených ploch v rámci přípustné funkce. Jejich přesné umístění vyplyne z podrobnější přípravy území.

Rekreační kapacita

Pobytová rekreace ve stávajících zahrádkářských chatkách se nemění, plochy se dále nerozšiřují.

Výroba a skladování :

Plocha stávajícího Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského se sídlem v Brně, je zařazena mezi jádrové plochy obce, umožňující postupnou přeměnu území.

S živočišnou výrobou ve stávajících zemědělských objektech se nadále neuvažuje. Areál zemědělských služeb a rostlinné výroby je situován do jihovýchodní části území s možností rozšíření na plochu D.

Využití zastavitelné plochy pro ekologicky nezávadnou výrobu na východním okraji obce se mění na plochy pro bydlení. Část této plochy při silnici III/0038 se ponechává pro drobnou výrobu a služby.

Nové komerčně obchodní plochy se zřizují podél dálnice D8.

B.d)

Návrh členění území na funkční plochy a podmínky jejich využití

Názvosloví funkčního využití území jsou upravena v souladu se Zadáním změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec.

Urbanizované pozemky odpovídají termínu současně zastavěného území, rozsah byl upraven aktualizací dle současného stavu k 1. 4. 2004 a je vyznačen v grafické části.

Urbanizované plochy jsou plochy současně zastavěného území a zastavitelné plochy:

- uvnitř současně zastavěného území
- mimo současně zastavěné území

Neurbanizované pozemky jsou nezastavitelné plochy podle platného územního plánu.

Urbanizované plochy

Funkční využití území beze změny

- území pro komerční vybavenost
- území pro veřejnou vybavenost
- plochy pro zemědělské služby
- plochy pro výrobu, sklady a deponie
- plochy pro sport
- plochy pro rekreaci individuální
- plochy pro dopravu
- plochy pro zařízení technického vybavení

Upravené definice funkčního využití území

Území pro venkovské bydlení I.

Území pro venkovské bydlení I. v současně zastavěném území:

Hlavní využití

Plochy je možno ve volných parcelách dostavovat rodinnými domy za obecně platných ustanovení stavebního zákona. Rodinné domy budou mít zajištěno garážování na vlastním pozemku.

Rodinné domy lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku.

Rodinné domy lze doplnit o stavby, sloužící k vykonávání živnosti, které svým charakterem nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - obchod, služby, drobné provozovny .

Přípustné využití:

- plochy pro sport a rekreaci
- veřejná zeleň.
- plochy pro dopravu
- plochy pro stavby a zařízení technického vybavení

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití objektů, či jejich částí, je nepřípustné.

Prostorová regulace:

Novostavby a rekonstrukce musí plně respektovat měřítko a charakter původních staveb.
Orientační zastavěnost pozemku činí 30 %.

Území pro venkovské bydlení I. v zastavitelném území:

Hlavní využití

Plochy jsou určeny pro výstavbu rodinných domů.

Součástí každého rodinného domu bude min. 1 garážové stání a 1 venkovní stání.

Základní funkci - bydlení - lze doplnit o objekty, související s hospodářským využitím pozemku a o objekty spojené s vykonáváním živnosti, které svým charakterem a funkcí nezhoršují hygienické a estetické parametry okolní zástavby - např. obchod, služby, drobné provozovny.

Přípustné využití:

- plochy pro sport a rekreaci
- veřejná zeleň.
- plochy pro dopravu
- plochy pro stavby a zařízení technického vybavení

Nepřípustné využití:

Jiné funkční využití objektů, či jejich částí, je nepřípustné.

Prostorová regulace:

Novostavby a rekonstrukce musí plně respektovat měřítko a charakter původních staveb.
Orientační zastavěnost pozemku činí 30 %.
Orientační velikost pozemku činí 800 m².

Území smíšeného venkovského bydlení II

Umístění jednotlivých staveb v konkrétním prostoru bude posouzeno v územním řízení - negativní vliv provozů musí být posouzen hygienikem a nepřesáhne hranice pozemku provozovny.

V provozovně nerušící výroby a služeb a provozovně zemědělství je vyloučena výroba jedovatých a nebezpečných látek. Specifický odpad, vznikající z činnosti nerušící výroby a služeb bude likvidován mimo území obce.

Frekvence dopravní obsluhy pro všechny typy staveb bude posouzena při územním řízení.

Prostorová regulace:

Orientační zastavěnost pozemku činí 40 %.

Území pro bydlení a komerční vybavenost

Jsou plochy, určené k soustředěné zástavbě vymezeného centra obce - zásady prostorového uspořádání budou stanoveny podrobnějším územně technickým podkladem - zastavovací - urbanistickou studií za podmínky jejího odsouhlasení zastupitelstvem obce. Centrální plochy jsou určeny k umístění objektů pro bydlení, občanskou vybavenost, sport a rekreaci, nerušící výrobu a služby a administrativní činnost nebo jejich vzájemnou kombinaci (polyfunkční objekty), při splnění obecně závazných předpisů a ustanovení stavebního zákona.

Novostavby a rekonstrukce musí plně respektovat měřítko a charakter původních staveb. Srovnatelným typem stavby jsou historické původně zemědělské objekty v centru obce.

Systém parkování pro obytnou funkci bude řešen na pozemku obytných staveb, parkování pro objekty občanské vybavenosti stanoví zastavovací - urbanistická - studie.

Nové funkční využití území

Komerčně - obchodní plochy

Využití území je pro výrobu, skladování a umístění objektů obchodu a služeb.

Zastavitelná plocha č. 1.2 bude rozvíjena na podkladě podrobnější územně plánovací dokumentace, popř. urbanistické studie.

Využití území je limitováno zákazem manipulace s toxickými a jedovatými látkami, vyloučena je prašnost, hluk a vibrace při výrobním či manipulačním procesu, která by se projevila vně stavebních objektů. Případné znečištění technologických vod musí být likvidováno v místě.

Výrobní činnost musí mít zajištěnu likvidaci odpadu mimo řešené území.

Parkování musí být zajištěno na pozemku stavby.

Prostorová regulace:

Orientační podíl zeleně v areálu (na pozemcích každého investora) činí 20%, U každého areálu bude podél východní hranice zřízen izolační pás ve formě stromové výsadby o orientační šířce min. 8 m s min. 2 řadami stromů. Použity budou listnaté stromy o druhové skladbě odpovídající místnímu charakteru.

Orientační podíl zastavěných a zpevněných ploch v areálu činí 80 %,

Sady, soukromá zeleň

Na plochách sadů a soukromé zeleně uvnitř současně zastavěného území lze umístit stavby rodinných domů za podmínky splnění obecných technických požadavků na výstavbu dle stavebního zákona.

Neurbanizované plochy

Funkční využití území beze změny

- plochy zeleně pro veřejnou a ochrannou zeleň
- územní systém ekologické stability

Další podmínky využití neurbanizovaných ploch:

- Do ploch nezastavěného a neurbanizovaného území lze umístit:
 - objekty pro technické vybavení území - objekty technické infrastruktury - vodárny, ČOV, trafostanice, vysílače
 - drobné objekty pro turistiku.
 - účelové stavby pro zajištění funkce, provozu a údržby příslušného funkčního využití plochy

Nové funkční využití území

- **izolační zeleň**

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

B.e)

Limity využití území včetně stanovených zátopových území

Limity využití území se mění v případě ochranného pásma ČOV. Další limity se nemění, zavádí se odkazy na platnou legislativu takto:

Ochrana lesa

- ochranné pásmo lesa 50 m

Právní opora:

- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích, a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) v platném znění

Ochrana památek

Na řešeném území se nevyskytují kulturní památky.

Ochrana technické infrastruktury

- OP pro zásobování elektrickou energií

venkovní vedení VN 1 - 35 kV	7 (10) m
venkovní vedení VN 22 - 35 kV	7 (10) m
venkovní vedení VVN 35 - 110 kV	12 (15) m

Právní opora:

- zákon č. 222/1994 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci

Poznámka:

Údaje, uvedené v závorce platí pro rozvody, realizované před 1.1.1995

- OP kanalizace

kmenová stoka: ochranné pásmo 3 m
ČOV :
technologie zakryté ČOV bez odvětrání: ochranné pásmo 20 m od ČOV

Právní opora:

- ČSN 75 6101 Stokové sítě a kanalizační přípojky

- OP a BP pro zásobování plynem

VTL plynovod do DN 200:	ochranné pásmo 4 m
VTL plynovod DN 200 - 500:	ochranné pásmo 8 m
VTL plynovod DN nad 500:	ochranné pásmo 12 m
STL, NTL, přípojky v zast. území:	ochranné pásmo 1 m
VTL plynovod do DN 100:	bezpečnostní pásmo 15 m
VTL plynovod DN 100 - 250:	bezpečnostní pásmo 20 m
VTL plynovod nad DN 250:	bezpečnostní pásmo 40 m
VTL regulační stanice	bezpečnostní pásmo 10 m
OP produktovodu	ochranné pásmo od obytné zástavby 80 m

Právní opora:

- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a změně některých zákonů

- OP pro přenos informací

podzemní dálkový kabel včetně zařízení: OP 2 (3) m

Právní opora:

- vyhláška č. 111/1964 Sb., kterou se provádí zákon o telekomunikacích

Ochrana dopravní infrastruktury

- **OP pozemních komunikací**
dálnice a rychlostní komunikace:

	OP 100 m od vozovky přilehlého jízdního pásu
silnice I. třídy	OP 50 m od osy vozovky
silnice III. třídy:	OP 15 m od osy vozovky

- Právní opora:
 - zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích - ochranná pásma

B.f)

Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území

Převzaté zastavitelné plochy:

B,C1,C2,D	rodinné domy, komunikace, zahrady	1,9443 ha
E	služby	0,8000 ha
F	doprava nadmístní	2,0750 ha

Změna funkčního využití zastavitelných ploch:

Část plochy B, určená na funkci OV byla nahrazena plochami pro bydlení, dotčený prostor je aktualizován podle schválené parcelace na umístění 8 parcel RD (parcely č. 80/3,6,7,8,, 99/3,4,5,6) a přístupové komunikace na parcele č. 99/1.

	<u>současné využití</u>	<u>navrhované využití</u>	
G1	plochy pro výrobu, sklady	smíšené plochy	1,8513 ha
G2	plochy pro výrobu, sklady	smíšené plochy	0,2238 ha

Změna funkčního využití území spočívá ve vypuštění funkce „ průmysl, sklady“ s tím, že tyto plochy budou k dispozici na nové zastavitelné ploše č. 1.2 při dálnici D8. Území bude využito pro rodinné domy (smíšené venkovské bydlení II.)

Nové zastavitelné plochy

	<u>současné využití</u>	<u>navrhované využití</u>	
1.1	orná půda	technické vybavení	0,9179 ha
1.2	orná půda	komerčně obch.plochy	13,3448 ha
2	orná půda	bydlení	0,7726 ha

Nové zastavitelné plochy tvoří území podél dálnice D8, které je složeno z ploch technického vybavení určených pro umístění veřejně prospěšných staveb, podmiňujících rozvoj území a vlastních komerčně obchodních ploch. Platí, že území bude připojeno na stávající silnici III/0083.

Zastavitelná plocha č. 2 je určena pro venkovské bydlení I. Doplnjuje, resp. rozšiřuje zastavitelnou plochu C1 dle platného územního plánu o území, které je odvozeno od přehodnoceného vedení místních komunikací pro zastavitelné plochy v této SZ části obce.

B.g)

Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Bg.1 Koncepce dopravy

Změnou územního plánu se hodnocení území z hlediska širších vztahů, napojení obce na dálnici a silniční síť nemění.

Síť místních a účelových komunikací

Uspořádání místních komunikací se mění takto:

- zřizuje se místní komunikace s provozem autobusové dopravy, která odbočuje ze silnice III/0084 nad zkušebním ústavem západním směrem, vystupuje mezi zastavitelnými plochami B a C1 na horizont a vrací se na silnici III/0083 podle platného územního plánu.
- zřizuje se páteřní komunikace komerčně obchodní plochy (plocha č. 1.1, 1.2) s napojením na silnici III/0083 proti stávajícímu vjezdu do areálu PEMA. Komunikace bude veřejně prospěšnou stavbou s ukončením v těžišti plochy 1.1 a 1.2. Řešení zastávek autobusové hromadné dopravy bude lokalizováno podle skutečné rozestavěnosti.

Předpokládané zatížení dopravní sítě pro zastavitelnou plochu č. 1.2:

nákladová doprava:

Pro orientační (řádové) stanovení nárůstu intenzity dopravy vycházíme z následující kalkulace:

a)	plocha budov	104 880 m ²
b)	objem zboží	
-	index skladové plochy	0,75
-	výtěžnost skladové plochy	0,70
-	výška skladovaného zboží	3 m
-	objem zboží: 104 550 x 0,75 x 0,70 x 3	164 666 m ³
c)	doprava zboží	
-	cyklus obrátky zboží 28 dní	
-	denní objem zboží: 164 666 : 28	5 880 m ³
d)	počet nákladních vozidel v obou směrech	
	5880 m ² x 1,2 : 75	94 vozidel

přeprava zaměstnanců

a)	počet zaměstnanců	140 osob
b)	doprava zaměstnanců	
	individuální doprava	140 x 0,65 91 osob
	autobus. doprava	140 x 0,35 49 osob
c)	počet autobusů v obou směrech:	8

d) počet osobních vozů v obou směrech
91 : 1,25 73 automobilů

- zřizuje se místní komunikace (kategorie C - šířkové uspořádání 2 x 3,25) pro zpřístupnění zastavitelných ploch B,C1,C2 a 2. Stavba této místní komunikace je veřejně prospěšná. Další zpřístupnění jednotlivých pozemků bude navrženo v rámci podrobnější dokumentace.

Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Nové uspořádání místních komunikací budou doplněny o zastávky AD. Jejich pozice pokrývá řešené zastavěné a zastavitelné území z hlediska docházkové vzdálenosti (10 min. - 330 m).

Objekty dopravní vybavenosti

Zásady dopravní vybavenosti se nemění.

Bg.2 Koncepce občanského vybavení

Koncepce občanské vybavenosti dle platného územního plánu se nemění.

Občanská vybavenost bude soustředěna do ploch pro bydlení a komerční vybavenost (BKV).

Velikost ploch OV je aktualizována podle schválené parcelace na umístění 8 parcel RD (parcely č. 80/3,6,7,8,, 99/3,4,5,6) a přístupové komunikace na parcele č. 99/1.

Bg.3 Návrh koncepce technického vybavení

3.1 Elektrická energie

Koncepce zásobení elektrickou energií se nemění.

TS 5 - jih přechází z hodnocení výhled do kategorie navrhovaných TS.

Pro zastavitelnou plochu č. 1.2 se navrhuje zřízení nové TS ZÓNA 400 kV. Ts je určena pro zahájení výstavby na této zastavitelné ploše s tím, že potřeba a umístění dalších trafostanic vyplyne z podrobnějšího řešení zástavby této plochy.

Trafostanice TS ZÓNA bude napojena VN kabelem na TS PEMA mimo řešení území obce Sedlec. Rovněž tak další TS budou na současně zastavěném a zastavitelném území připojeny výhradně podzemním - kabelovým - vedením.

Bilance požadovaného příkonu pro zastavitelné plochy:

stávající územní plán:

instalovaný příkon	1250	kW
soudobost:	0,6	
předpokládaný odběr:	800	kW

změna č. 1:

bydlení v RD:	9	RD	x 8	72	kW
bytový dům	54	BJ	x 6,5	351	kW
provozovna	4		x 35	140	kW
budova úřadu				22	kW
komerčně obchodní zóna				2800	kW
instalovaný příkon:				3385	kW
soudobost:				0,5	
předpokládaný odběr:				1693	kW

3.2 Plynovod

Do řešeného území zavádíme úplnou plynofikaci podle generelu, který vypracovala Pražská plynárenská, a.s.

Připojovacím místem bude nový STL řad, připojený na nově umístěnou VTL regulační stanici (u logistického areálu „PARK D8“) mimo řešené území. V současně zastavěném území a pro zastavitelné plochy je navržen systém STL rozvodů.

Dle výše uvedeného generelu je pro obec Sedlec uvažována tato cílová potřeba zemního plynu:

	hodinová spotřeba m3/hod	roční spotřeba m3/rok	
potřeba pro stávající rodinné domy	126	172 000	
plánovaná výstavba rodinných domů	394	570 000	
plánovaná výstavba bytů	79	81 000	
potřeba pro objekty OV a služeb	119	133 000	
Celková bilance potřeb:			
	hodinová spotřeba m3/hod	roční spotřeba m3/rok	kW/rok
domácnosti	599	823 000	8 642 323
maloodběr	119	133 000	1 396 633
komerčně obchodní plochy	800	1 400 000	14 701 400
Celkem	1 518	2 356 000	24 740 356

3.3 Vodovod a kanalizace

Odtokové poměry, vodní toky a vodní plochy

Změnou územního plánu se tato problematika nemění.

Splašková kanalizace

V obci byla realizována splašková kanalizace.

Splašková kanalizace bude napojena na ČOV, zkušební provoz je plánován na rok 2005.

ČOV je přemístěna na pozemky parc. č. 60/1 a 60/2.

Stavebně technickým řešením je uzavřená technologie, umožňující výrazné snížení OP oproti platnému ÚP.

OP bude jako regulativ stanoveno rozhodnutím hygienika, kterým uvede ČOV do provozu.

Nové zastavitelné plochy (mimo zastavitelnou plochu č. 1.1 a 1.2) v obci budou napojeny shodně s územním plánem.

Zastavitelná plocha č. 1.1 a 1.2 má 2 připojovací místa:

- připojení území s odkanalizováním do ČOV obce Sedlec,
- připojení území s odkanalizováním do splaškové kanalizace firmy PEMA, která je zaústěna do ČOV v obci Klíčany. Podmínkou realizace této trasy je provedení protlaku pod dálnicí D8 a souhlasy dotčených subjektů - obce Zdiby, města Klecany a vlastníka kanalizace.

Využití připojovacích míst je závislé na umístění a postupném rozvoji konkrétní zástavby zastavitelné plochy č. 1.2.

Bilance pro ČOV:

- stávající zástavba 177 obyv x 0,15 26,55
- stávající provozovny 10,00
- zastavitelné plochy:

bydlení v RD:	168	obyv	x 0,15	25,20	
bytový dům	135	obyv	x 0,15	20,25	provozovna
30 osob	x 0,12		3,60		
budova úřadu	6	osob	x 0,12	0,72	
mezisoučet:				86,32 m3/den	
- zastavitelná plocha č. 1.1 a 1.2:					
administrativní charakter	60	osob	x 0,085	5,10	
manuální charakter práce:	80	osob	x 0,12	10,00	

nárůst - mezisoučet: 15,10 m3/den
nárůst celkem: 101,42 m3/den

Dešťová kanalizace

Systém likvidace dešťových vod v současně zastavěném území a na zastavitelných plochách (mimo zastavitelnou plochu č. 1.1 a 1.2) se nemění.

Bilance dešťových vod zastavitelné plochy č. 1.1 a 1.2:

Započítatelné plochy:

- celkem:	142 727 m2
z toho:	
- střechy	85 636 m2
- zpevněné plochy a komunikace	28 545 m2
- plocha zeleně	28 545 m2

navrhovaný stav:

	druh povrchu		
	střechy	zp.pl.a komunikace	plocha zeleně
plocha (m2)	85 636	28 545	28 545
koeficient odtoku KO	0,9	0,6	0,15
množství vody (l/s)	1 928	429	107
nový stav (l/s)		2 464 l/s	

Dešťové vody budou likvidovány takto:

V maximální míře bude využito zasakování na místě stavby s využitím dobré propustnosti pokryvných geologických vrstev.

Zbytkové dešťové vody budou zachyceny v retenčních prostorech (retenční nádrž, štěrkový poldr) a odtud kontrolovaně vypouštěny dvěma možnými směry:

- do projektované dešťové kanalizace, která je připravována v rámci odvodnění logistického areálu (Park D 8) na území obce Zdiby. Tato připravená trasa dešťové kanalizace napojuje areál PEMA a pokračuje souběžně se silnicí II/608 do obce Klíčany, kde bude zaústěna do vodohospodářské soustavy v údolí Hoštického potoka. Připojení na tuto trasu je podmíněno m.j. podchodem (protlakem) pod dálnicí D8, vedením trasy po správním území města Klecany (tedy kladným stanoviskem města Klecany) a souhlasem investora této kanalizace.

- do údolí obce Sedlec s pokračováním do kat. území obce Bořanovice s napojením do Líbeznického potoka. Podmínkou tohoto technického řešení je zřízení trasy dešťové kanalizace přes současně zastavěné a zastavitelné území obce Sedlec s vyústěním ve stávajícím příkopu s občasnou vodotečí, kudy bude odvedena voda z ČOV Sedlec.

ad

Zásobení vodou

V obci je zřízen veřejný vodovod. Je napojen na řad DN 300 společnosti VKM, a.s., resp. jeho odbočku k areálu PEMA. Tento vodovod je veden mimo řešené území a jeho zakres je proveden do situace širších vztahů. Přívodní trasa do obce je vedena souběžně se silnicí III / 0083.

Vodovodní řady v obci jsou rozvedeny v souladu s územním plánem. Základní dimenzí potrubí je DN 100, v koncových větvích zmenšeno na DN 80.

Nové zastavitelné plochy budou připojeny na stávající vodovodní síť dle shodných zásad dimenzování a okružování vodovodního systému. Důležité je akceptovat skutečnost, že dělení zastavitelných ploch do konečného uspořádání parcel je mimo rámec územního plánu. Z tohoto důvodu je vodovodní řad (a kanalizace - viz dále) ukončen na okraji příslušné plochy.

Konečné uspořádání vodovodní sítě v zastavitelných plochách musí m.j. respektovat požadavky ČSN 73 0802 - Požární bezpečnost staveb - Zásobování požární vodou a to z hlediska normových hodnot potrubí, jeho vzdálenosti, typu a umístění hydrantů.

Obdobný přístup volíme pro zastavitelnou plochu 1.1 a 1.2, určenou pro umístění staveb komerčního charakteru a souvisejících veřejně prospěšných staveb při dálnici D8. Zde je vodovod přiveden do těžiště zastavitelné plochy s tím, že další rozvoj vodovodní sítě bude řešen podle konkrétních typů a objemů staveb - opět při dodržení normových hodnot zásobování požární vodou. V případě, že se dimenze potrubí a hydrantů projeví jako nedostatečná, bude tato problematika řešena jinými prostředky (např. požární nádrží).

Výpočet průměrné potřeby vody:

-	současná zástavba:	177	obyv.	x 0,16	28,32
	provozovny				10,00
	mezisoučet				38,32
-	navržená zástavba:				
	bydlení v RD:	168	obyv	x 0,18	30,24
	bytový dům	135	obyv	x 0,18	24,30
	provozovna	30	osob	x 0,06	1,80
	budova úřadu	6	osob	x 0,06	0,36
	komerčně obchodní zóna				
	administrativní charakter	60	osob	x 0,06	3,60
	manuální charakter práce:	80	osob	x 0,12	9,60
	mezisoučet:				69,90
	Bilance průměrné potřeby pit. vody celkem Q_p :				108,22 m ³ /den 1,25 l/s

Výpočet maximální denní potřeby vody:

Stávající zástavba:

$$Q_m = Q_p \times k_d = 38,32 \times 1,5 = 57,48 \text{ m}^3/\text{den}, \text{ t.j. } 0,665 \text{ l/s}$$

Navrhovaná zástavba::

$$Q_m = Q_p \times k_d = 108,22 \times 1,5 = 163,33 \text{ m}^3/\text{den}, \text{ t.j. } 1,87 \text{ l/s}$$

Výpočet maximální hodinové potřeby vody:

Stávající zástavba:

$$Q_h = \frac{Q_m \times k_h}{24} = 3,041 \text{ m}^3/\text{hod.}, \text{ t.j. } 0,84 \text{ l/s}$$

Navrhovaná zástavba:

$$Q_h = \frac{Q_m \times k_h}{24} = 8,64 \text{ m}^3/\text{hod.}, \text{ t.j. } 2,40 \text{ l/s}$$

3.4 Telekomunikace

V obci Sedlec byla realizovány nová MTS s rezervou pro připojení nových zastavitelných ploch. Navrhované trasy jsou v souladu s platným územním plánem.

Trasy dálkových kabelů a vojenských zařízení jsou změnou č. 1 akceptovány a nejsou změnou č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec dotčeny.

Bg.4 Koncepce nakládání s odpady

Koncepce nakládání s odpady není změnou územního plánu dotčena. V rámci zastavitelné plochy č. 1.1 bude vymezený prostor potřebný pro aplikaci obecní vyhlášky o odpadech.

B.i)

Návrh místního územního systému ekologické stability

Lokální systém ekologické stability není změnou č. 1 územního plánu dotčen. Lokální biokoridor je v JV části zvětšen o plochu „ostatní“, která bude upravena a následně doplněna zelení v druhové skladbě shodné s funkčním biokoridorem.

Další přírodní prvky, definované územním plánem jsou zachovány. Navržena je ochrana solitérního stromu - lípy srdčité - která se nachází v JV části obce v místě napojení místní komunikace od objektu zemědělských služeb na silnici III/0083.

Problematika životního prostředí, definovaná touto kapitolou územního plánu se nemění s výjimkou ochranného pásma ČOV, které je předběžně stanoveno na 20 m s ohledem na uzavřenou technologii.

OP bude jako regulativ stanoveno rozhodnutím hygienika, kterým uvede ČOV do provozu.

B.j)

Vymezení ploch veřejně - prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav

Rozsah veřejně prospěšných staveb a dalších ploch a staveb je definován v čl. 15 Obecně závazné vyhlášky o závazných částech územního plánu sídelního útvaru Sedlec v tomto rozsahu:

	Převzaté bez úprav	realizováno
2	kanalizační sběrače a kanalizační síť	R
3	vodovodní přívaděč	R
4	vodovodní síť	R
5	trafostanice	
6	kabelové vedení 22 kV	
7	přístupová komunikace	
8	kabelové telekomunikační vedení	R

9 telefonní ústředna R

Převzaté se změnou umístění

1 čistírna odpadních vod R

Seznam veřejně prospěšných staveb se doplňuje takto:

VPS 10 silniční úpravy centrum
VPS 11 úpravy centrálních ploch
VPS 12 výstupní komunikace
VPS 13 vstup do plochy č. 1.1, 1.2
VPS 14 komunikace plochy č. 1.2
VPS 15 TS plochy č. 1.2
VPS 16 TS Jih
VPS 17 odkanalizování plochy č. 1.1, 1.2
VPS 18 dětské a sportovní hřiště
VPS 19 protlak a odvodnění plochy č. 1.1, 1.2
VPS 20 přívodní STL plynovodní řad

Seznam ad čl. 15 b) - další plochy a stavby - se nemění.

Specifikace pozemků nových veřejně prospěšných staveb (vše k.ú. Sedlec u Líbeznic):

Poznámka: čísla pozemků jsou dle mapy EN, pozemky označené dle mapy PK jsou v závorce.

VPS 10 silniční úpravy centrum

zábor pozemků:

- pozemky dle EN 112/2, 113, 124/2, 215/1, 215/2, 215/4, 218/7, 225/1, 231/1

VPS 11 úpravy centrálních ploch

zábor pozemků:

- pozemky dle EN 7,(7), 44, (44), 60, 61, 75 (101), 82, 83, 84, 218/1, 218/6

věcné břemeno:

- pozemky dle EN 215/2

VPS 12 výstupní komunikace

zábor pozemků: 87, 88, 89/1, 199, 220, 221

VPS 13 vstup do plochy č. 1.1, 1.2

zábor pozemků: 205/9, 245/10

VPS 14 komunikace plochy č. 1.2

zábor pozemků: (200), 205/7, 205/9, 235/2

VPS 15 TS plochy č. 1.2

zábor pozemků: 235/2

věcné břemeno: 185/6, 185/13, 245/1, 245/2, 245/3, 245/4, 245/5, 245/6, 245/7
245/8, 245/9, 245/10, 245/11, 245/12,

VPS 16 TS Jih

zábor pozemků: 129

věcné břemeno: 125/2, 227/1

VPS 17 odkanalizování plochy č. 1.1, 1.2

věcné břemeno: (200), 199

VPS 18 dětské a sportovní hřiště

záběr pozemků: 59, 77/1, 77/2, 77/3

VPS 19 protlak a odvodnění plochy č. 1.1, 1.2

věcné břemeno: 196/6, 206/1, 196/5, 196/3, 244/7

VPS 20 přívodní STL plynovodní řad

věcné břemeno: 189/1, 205/10, 205/9, 235/2, 202/2, 244/4, (196)

B.k)

Návrh řešení požadavků civilní ochrany

V území nejsou uplatňována žádná opatření z hlediska civilní ochrany.
Tato kapitola se změnou č. 1 územního plánu nemění.

B.l)

Vymezení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky, určené k plnění funkce lesa podle zvláštních předpisů

Velikost zastavitelných ploch se změnou územního plánu mění takto:

Převzaté zastavitelné plochy:

B,C1,C2,D	rodinné domy, komunikace, zahrady	1,9443 ha
E	služby	0,8000 ha
F	doprava nadmístní	2,0750 ha

Změna funkčního využití zastavitelných ploch:

	<u>současné využití</u>	<u>navrhované využití</u>	
G1	plochy pro výrobu, sklady	smíšené plochy	1,8513 ha
G2	plochy pro výrobu, sklady	smíšené plochy	0,2238 ha

Nové zastavitelné plochy

	<u>současné využití</u>	<u>navrhované využití</u>	
1.1	orná půda	technické vybavení	0,9179 ha
1.2	orná půda	komerčně obch.plochy	13,3448 ha
2	orná půda	bydlení	0,7726 ha

ad tab.1 výměra ploch dle lokalit, kultur a BPEJ

<u>lokality</u>	<u>funkční využití plocha/ha</u>	<u>kultura BPEJ</u>	<u>díl plochy/ha</u>	<u>stupeň</u>
plocha 1.1	tech. vybav. území	orná 2.02.00	0,9179	I.

plocha 1.2	kom.obch. pl.	13,3448	orná	2.01.00	8,5635	I.
			orná	2.02.00	4,7813	I.
plocha 2	bydlení v RD	0,7726	orná	2.01.00	0,7280	I.
			orná	2.05.01	0,0446	II.

**ad tab.2 kvalita dotčených zemědělských pozemků dle stupňů přednosti
odvozených z BPEJ**

stupeň přednosti	lokalita	plocha/ha	podíl v %
I.	1.1,1.2,2	14,9907	99,70
II.	2	0,0446	0,30

ad tab. 3 přehled lokalit dle navrženého funkčního využití pozemků

lokalita	funkční využití	plocha/ha	podíl v %
2	venkovské bydlení I.	0,7726	5,10
1.1	technické vybavení úz.	0,9179	6,10
1.2	komerčně obchod.pl.	13,3448	88,80

B.m)

Návrh lhůt aktualizace

Předpokládaný termín aktualizace po schválení změny územního plánu sídelního útvaru č. 1:
2008

C. Závazná část

Závazná část změny č. 1 je stanovena takto:

ad: článek 1 – účel vyhlášky

Vyhláška vymezuje závazné části změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Sedlec schválené zastupitelstvem obce Sedlec dne 25. 5. 2005.

ad: článek 3 - závazné části

Vypouští se:

a / " a regulativy prostorového uspořádání"

Vkládá se nový odstavec za bod f/

Závaznými částmi změn č. 1 jsou:

- hlavní výkres – A
- dopravní řešení – B1
- vodohospodářské řešení – B2
- energetické řešení – B3
- veřejně prospěšné stavby – B4
- územní systém ekologické stability – B5
-

ad: článek 4 - vymezení pojmů

Urbanizované plochy:

se vypouští: a/ „plochy pro venkovské bydlení“
b/ „plochy smíšeného venkovského bydlení“
nahrazuje se: a/ „plochy pro venkovské bydlení I“
b/ „plochy pro venkovské bydlení II“

Za bod k/ se vkládají tyto odstavce:

- komerčně obchodní plochy
- sady, soukromá zeleň

Neurbanizované plochy:

- izolační zeleň

ad: článek 5 - koncepce rozvoje

Odstavec 5 se doplňuje:

„ a výkresem A změny č. 1“

ad: článek 6 - Funkční využívání území a zásady funkční regulace

Odstavec 3 se doplňuje:

ruší se: bod a/ „plochy pro venkovské bydlení“

nahrazuje se: a/ „plochy pro venkovské bydlení I.“

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

Za bod k/ se vkládá:

Území pro komerční vybavenost - komerčně obchodní plochy

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

Plochy sadů a soukromé zeleně

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

Za bod o/ se vkládá:

Izolační zeleň

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

ad čl. 7 - zásady prostorové regulace a regulace výstavby se mění na Zásady regulace výstavby

Ruší se odstavce 1,2,3, 5.

ad čl. 8 - vymezení ochranných pásem, chráněných území přírody a objektů památkové péče

1 - ochranná hygienická pásma:

- PHO čistírny odpadních vod dle návrhu se mění hodnota na 20 m.

ad čl. 9 - ochrana přírody a územní systém ekologické stability

Plochy pro ÚSES jsou vymezeny v grafických přílohách č. 1,2,3,4,5 se doplňuje:
„a na výkresu B5 změny č. 1“

ad čl. 10 - uspořádání a limity technického vybavení

A/ Doprava

bod 1/ se doplňuje „ a na výkresu B1 změny č. 1“

B/ Vodní hospodářství, el. energie, telekomunikace, likvidace TKO:

bod 1/ se doplňuje „ a na výkresu B2 a B3 změny č. 1“

se vkládá za bod 13

14 Území obce bude plynofikováno v rozsahu, stanoveném na podkladě generelu plynofikace vypracovaného Pražskou plynárenskou a.s.

ad čl. 12 - plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření ve veřejném zájmu

bod 1/ se doplňuje „ a na výkresu B4 změny č. 1“

„Veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně“ se doplňuje o tyto veřejně prospěšné stavby:

- silniční úpravy centrum
- úpravy centrálních ploch
- výstupní komunikace
- vstup do plochy č. 1.1, 1.2
- komunikace plochy č. 1.2
- TS plochy č. 1.2
- TS Jih
- odkanalizování plochy č. 1.1, 1.2
- dětské a sportovní hřiště
- protlak a odvodnění plochy č. 1.1, 1.2
- přírodní STL plynovodní řad

24