



# SADSKÁ

## ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU

### SOUBOR ZMĚN Č.02

Záznam o účinnosti ve smyslu §14, odst.2 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

|   |   |
|---|---|
| Správní orgán, který soubor změn č.02 územního plánu vydal:           | Zastupitelstvo města Sadská   |
| Pořadové číslo poslední změny územního plánu:                         | <b>02</b>   |
| Datum nabytí účinnosti změny č.02 územního plánu:                     | <b>29. 7. 2013</b>  |
| Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: | <b>MIROSLAV VANÍČEK</b><br><b>VEDOUcí ODBORU VÚP A ŽP</b><br><b>MĚSTSKÝ ÚŘAD SADSKÁ</b>   |
| otisk úředního razítka:   | <br> |



PROJEKTANT:

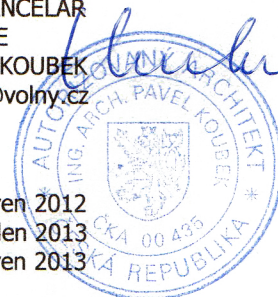


ING. ARCH. PAVEL KOUBEK, UK-24 URBANISTICKÁ KANCELÁŘ  
sídlo: SVATOPLUKA ČECHA 328, 267 51 ZDICE  
VEDOUcí PROJEKTANT: Ing. arch. Pavel KOUBEK  
Atelier: PEKAŘSKÁ 8, 155 00 PRAHA 5, e-mail: uk24@volny.cz

POŘIZOVATEL:  
MÚ SADSKÁ

Č.z. UK24-0111-02  
Úprava po jednání s DO  
Úprava k vydání

červen 2012  
prosinec 2012 – leden 2013  
červen 2013



Zastupitelstvo města Sadská, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 350/2012 Sb.), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (vyhl.č. 458/2012 Sb.), § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

vydává usnesením č. .... ze dne ..... tento

### **soubor změn č.02 územního plánu sídelního útvaru Sadská,**

... jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Sadská č. 6/98 ze dne 20.10.1998 a změněného změnou č.01, schválenou usnesením Zastupitelstva města Sadská č. 9/2004 ze dne 25.2.2004, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Sadská č. 2/2004.

Soubor změn č.02 územního plánu města Sadská je vypracován s užitím zákona č.183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 350/2012 Sb.) a vyhlášky č.500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ve znění pozdějších předpisů (vyhl.č. 458/2012 Sb.). Zpracování změny přitom zachovává zásadu vnitřní provázanosti s původní dokumentací (původní obsahová struktura nemůže být změnou narušena). Znění § 184, odst. 4 Stavebního zákona se vztahuje na proces projednání a vydání změny. Vzhledem k procesu vydání změny jsou současně respektovány principy opatření obecné povahy podle zákona č. 500/2004 Sb. (správní řád) ve znění pozdějších předpisů.

Elaborát souboru změn je proto rozdělen na dvě části:

- I.) Návrh změny (s pokyny pro rozhodování v území)
- II.) Odůvodnění návrhu.

V důsledku toho dochází k určitému přeskupení jak původních kapitol textové části tak i grafických příloh do uvedených dvou částí.

Předmětem souboru změn je úprava pouze těch kapitol a výkresů, kterých se změna přímo dotýká – tzn.: jevy, které nejsou změnou dotčeny zůstávají platné v původní podobě a není třeba je v elaborátu změny popisovat nebo zakreslovat. Označení kapitol a grafických příloh zůstává i při jejich rozčlenění na část návrhu změny a část odůvodnění identické s platným územním plánem.

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI – SOUBOR ZMĚN č.02

|   |    |
|---|----|
| A. ÚVOD   | 5  |
| A.02 Vymezení řešeného území  | 5  |
| C. URBANISTICKÁ KONCEPCE  | 6  |
| C.01 Urbanistická koncepce, prostorové uspořádání                         | 6  |
| D. OBÝVATELSTVO, ZAMĚSTNANOST, BYDLENÍ                                    | 8  |
| D.03 Charakteristika rozvojových ploch pro bydlení a smíšené obytné území | 8  |
| E. OBSLUŽNÁ SFÉRA, REKREACE   | 10 |
| E.01 Obslužná sféra   | 10 |
| E.02 Rekreace a sport   | 10 |
| F. VÝROBA   | 10 |
| F.01 Průmyslová výroba a služby   | 10 |
| G. DOPRAVA  | 10 |
| H. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ   | 11 |
| H.01 Zásobování pitnou vodou  | 11 |
| H.02 Odkanalizování a čištění odpadních vod                               | 11 |
| I. ENERGETIKA   | 12 |
| I.01 Zásobování elektrickou energií                                       | 12 |
| I.02 Zásobování plynem a teplem   | 12 |
| K. KRAJINA, ÚSES, ZELEŇ V SÍDLE   | 13 |
| M. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU  | 13 |
| PŘÍLOHA Č.1 K VYHLÁŠCE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPNSÚ SADSKÁ                   | 14 |
| PŘÍLOHA Č.2 K VYHLÁŠCE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPNSÚ SADSKÁ                   | 16 |

# I. SOUBOR ZMĚN č.02 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU SADSKÁ

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská je zpracován formou vydání doplňujícího textu k jednotlivým kapitolám původního textu, případně nových kapitol doplňujících textovou část čistopisu původního návrhu územního plánu vypracovaného v listopadu 1998. Označení kapitol proto odpovídá původnímu textu. Každá kapitola uvedená v následujícím textu souboru změn č.02 je pojata jako dodatek, resp. změna stejně označené kapitoly původní. Kapitoly nebo jejich části, které nebylo třeba v rámci provedení požadovaných změn upravovat, zůstávají platné v původním znění a nejsou v této textové části souboru změn č.02 zahrnuty. Z toho důvodu není značení kapitol v tomto textu souvislé.

Grafická část je zpracována ve formě hlavního výkresu ÚPNSÚ Sadská, který je současně i koordinačním výkresem. Obsah a forma výkresů je podáním přizpůsobena grafickému vyjádření schváleného územního plánu. Číslování grafických příloh odpovídá původnímu označení výkresů. Výkresy profesí, které nejsou změnou dotčeny, zůstávají platné v původní podobě.

## A. ÚVOD

### A.02 Vymezení řešeného území

*kapitola se doplňuje o údaje:*

Souborem změn č.02 se upravuje využití území v následujících lokalitách správního území města Sadská:

- Z02.1** - PK poz.č.1614/9 (sousední PK 1616) [716 m2]; pro individuální rekreaci;
- Z02.2** - PK poz.č.1988 (část); pro individuální bydlení;
- Z02.3** - KN poz.č.514/2 [1414 m2]; zázemí svazu chovatelů – specifická občanská vybavenost;
- Z02.4** - KN poz.č. 2050/79 [1500 m2]; pro individuální bydlení (změna využití zastavitelné plochy OV);
- Z02.5** - KN poz.č. 2050/80 [1867 m2]; pro individuální bydlení (změna využití zastavitelné plochy OV);
- Z02.6** - KN poz.č. 1535/1; 1536/1; 2099/15 [516 m2]; pro individuální bydlení;
- Z02.7** - PK poz.č. 2035 a 2036 (část); pro bydlení individuální (změna horizontu využití);
- Z02.8** - PK poz.č. 2035, 2036 a 2042 (část); pro bydlení individuální (změna horizontu využití);
- Z02.9** - PK poz.č. 1649; KN poz.č. 2056/13; 2056/14; 2056/22 [10637 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.10** - KN poz.č. 1217/3 [1200 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.11** - KN 1457/1; + st 1457/3 [4742 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.12** - PK poz.č. 1530/2 (+ KN poz.č. 2060/25); pro bydlení individuální (včetně záměru „Fitness“);
- Z02.13** - PK poz.č. 1984 (část); pro bydlení individuální (změna horizontu využití);
- Z02.14** - KN poz.č. 754; 755; 789 [12107 m2]; pro bydlení individuální (změna funkce využití plochy OV);
- Z02.15** - KN poz.č. 2056/26 [1730 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.16** - KN poz.č. 1981/2 + st. 1163 [828 m2]; pro bydlení v ploše smíšeného využití (změna využití zastavitelné plochy VP);
- Z02.17** - PK poz.č. 3760/2; pro individuální rekreaci;
- Z02.18** - KN poz.č. 1963/5 [1467 m2]; pro bydlení individuální;
- Z02.19** - KN poz.č. 1018/1 [1469 m2]; - od změny využití plochy VD žadatel v průběhu zpracování souboru změn upustil;
- Z02.20** - PK poz.č. 2012 [3635 m2]; pro bydlení individuální (změna horizontu využití);
- Z02.21** - KN poz.č. 753 [1086 m2]; pro bydlení individuální (změna využití plochy OV) – přeřadit do SC;
- Z02.22** - KN poz.č. 751 [1160 m2]; pro bydlení individuální (změna využití plochy OV) – přeřadit do SC;
- Z02.23** - PK poz.č. 1593 + 4017/19 (+KN poz.č. 2183/1); pro plochu technické vybavenosti (rozšíření sběrného dvora);
- Z02.24** - KN poz.č. 514/1 + st. 514/3 [13207 m2]; dokončení a úprava využití rozestavěné sportovní haly - specifická občanská vybavenost;
- Z02.25** - PK poz.č. 1947 a 1948/1 (KN poz.č. 2050/77); pro bydlení individuální (změna využití zastavěné plochy OV);
- Z02.26** - KN st. poz.č. 1180 @2235 m2]; pro občanskou vybavenost (stravovací služby a restaurace v ploše VP);
- Z02.27** - KN poz.č. 1018/2 (část) pro drobnou výrobu a služby (přehodnoceno pro plochu smíšeného využití a služeb (změna využití zastavěné plochy RS);

V rámci zpracování souboru změn č.02 byly podle možnosti jednotlivé pozemky s požadovanými úpravami spojeny do ucelených lokalit souvisle navazujících na zastavěné území města tak, aby nevznikaly nespojité plochy a proluky v nově vymezených zastavitelných plochách. Současně jsou zpřesněny podmínky regulativů funkčního i prostorového využití území platného územního plánu.

Lokality jsou vymezeny v souladu se schváleným Zadáním souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská.

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### C.01 Urbanistická koncepce, prostorové uspořádání

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská nezasahuje do zásad urbanistické koncepce stanovené platným územním plánem.

Principy plošného a prostorového uspořádání území navržené platným územním plánem nejsou souborem změn č.02 ÚPNSÚ Sadská měněny. Návrh změn vychází ze závazné urbanistické koncepce platného územního plánu a z charakteru řešeného území se zvláštním zřetelem na ochranu krajinného rázu. Řešení změn bude obsahovat zásady ochrany všech složek životního prostředí ve smyslu platné legislativy.

Úpravy požadované v rámci souboru změn č.02 se týkají:

- doplnění nových ploch pro bydlení ve formě nízkopodlažní obytné zástavby v přímé návaznosti na zastavěné území obce – a to v lokalitách:
  - Z02.2** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na východní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.13; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.7** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na jihovýchodní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.8a+b; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.8a+b** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na jihovýchodní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.7; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.9** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severní okraj ploch „OV“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.15.
  - Z02.11** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severozápadní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.18; (dle ÚPNSÚ územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.12** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severozápadní okraj plochy „BI“ zastavěného území.
  - Z02.13** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na východní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.2; (dle ÚPNSÚ zčásti územní rezerva plochy pro bydlení).
  - Z02.15** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.9.
  - Z02.18** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na severozápadní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitou Z02.11.
  - Z02.20a+b** - **bydlení individuální (BI)** – v návaznosti na jihovýchodní okraj ploch „BI“ zastavěného území - bude sceleno do plochy s lokalitami Z02.7 a Z02.8a+b; (dle ÚPNSÚ územní rezerva plochy pro bydlení).
- změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro bydlení ve formě nízkopodlažní obytné zástavby – a to v lokalitách:
  - Z02.4** - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na severním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.5 a Z02.25.
  - Z02.5** - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na severním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.4 a Z02.25.
  - Z02.6** - **bydlení individuální (BI)** – změna využití zastavitelné plochy při severozápadním okraji zastavěného území po zpřesnění zákresu místní komunikace.
  - Z02.10** - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na západním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro bydlení hromadné.
  - Z02.25** - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy na severním okraji centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.4 a Z02.5.
  - Z02.14b** - **bydlení individuální (BI)** - změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – východní část.
- doplnění nových ploch pro individuální rekreaci – v lokalitách:
  - Z02.1** - **rekreace individuální (RI)** – v návaznosti na výběžek plochy „RI“ zastavěného území – vymezení plochy v rozsahu skutečného využití území.

- Z02.17** - **rekreace individuální (RI)** – v návaznosti na plochu „RI“ zastavěného území územně odloučené chatové lokality.
- **změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro smíšené obytné využití** – v lokalitách:
- Z02.14a** - **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – západní část bude scelena s lokalitami Z02.21 a Z02.22.
- Z02.21** - **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.14 a Z02.22.
- Z02.22** - **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitami Z02.14 a Z02.21.
- Z02.16** - **bydlení v zóně smíšeného obytného využití území (SM.1)** - změna využití zastavitelné plochy v západní části zastavěného území určené dle ÚPNSÚ pro průmyslovou výrobu – podmíněná průkazem splnění hygienických limitů stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- **změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro smíšené využití a služby (výrobní i nevýrobní)** – v lokalitách:
- Z02.27** - **smíšené využití území a služby (SM.3)** – změna využití zastavěné plochy v jižní části města určené dle ÚPNSÚ pro sport a rekreaci – v návaznosti na sportovní areál.
- **změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro občanskou vybavenost** – v lokalitě:
- Z02.26** - **občanská vybavenost (OV)** – změna využití zastavitelné plochy v západní části města určené dle ÚPNSÚ pro průmyslovou výrobu (lokality těsně navazuje na objekt kulturní památky – Kaple Panny Marie Bolestné – K.I.Dienzenhofer).
- **změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách – na plochy pro specifickou občanskou vybavenost** – v lokalitách:
- Z02.3** - **občanská vybavenost specifická (OV.2)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části města určené dle ÚPNSÚ pro občanskou vybavenost – bude sceleno s lokalitou Z02.24.
- Z02.24** - **občanská vybavenost specifická (OV.2)** – změna využití zastavitelné plochy v centrální části města určené dle ÚPNSÚ pro rekreaci a sport – bude sceleno s lokalitou Z02.3.
- **doplnění nových ploch pro technickou vybavenost** – v lokalitě:
- Z02.23** - **Technické vybavení (OT)** – v návaznosti na severní výběžek plochy „OT“ zastavěného území města (lokality ČOV - určeno pro rozšíření odpadového hospodářství).

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská nezasahuje do urbanistické koncepce rozvoje sídla. Nové pozemky musí být zastavovány s ohledem na kontext zastavěného území, tj. pozemky přiléhající k hranici zastavěného území je třeba zastavovat jako první a části pozemků směřující do krajiny je třeba ponechat s vyšším podílem střední a vysoké zeleně. Pozemky souboru změn č.02 leží v zásadě v dosahu místních obslužných komunikací nebo komunikací II. a III.tř., které je možné využít k připojení nových úseků komunikací lokální obsluhy nově zastavitelných ploch. Pro navrhované rozšíření zastavitelných ploch je vždy nutno ověřit a zpřesnit způsob dopravní a technické obsluhy území v podrobnějším stupni dokumentace.

V lokalitách Z02.6, Z02.23, Z02.12, Z02.11, Z02.18 budou ve shodě s Nařízením Středočeského kraje č.12/2010 uplatněny podmínky ochrany přírodního parku Kersko – Bory. V lokalitě Z02.6 je doporučeno v následných fázích územního nebo stavebního řízení provést přírodovědný průzkum z důvodu možného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů.

Lokality řešené souborem změn č.02 se kromě lokality Z02.17 nacházejí v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů (dále OP PLZ) II. stupně lázeňských míst Poděbrady a Sadská. Rozsah OP PLZ je patrný ze zákresu ve výkresu č. 1/O.1.

Lokalita Z02.23 je na své hranici v kontaktu s vymezeným záplavovým územím toku Labe. Využití lokality je vhodné přizpůsobit podmínkám vodoprávního úřadu a správy povodí.

## D. OBYVATELSTVO, ZAMĚSTNANOST, BYDLENÍ

### D.03 Charakteristika rozvojových ploch pro bydlení a smíšené obytné území

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská byly vymezeny následující nové lokality pro rozšíření ploch bydlení:

**Z02.2 + Z02.13 bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří plochu uceleného stavebního bloku navazujícího na ulici Hálkovu a Mládežnickou na severovýchodním okraji centrální části města. Zástavbu na pozemcích přímo přiléhajících k silnici II/330 je třeba řešit formou bariérových objektů - tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb, případně ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření budou realizována na náklady stavebníků obytných objektů. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

**Z02.7 + Z02.8a+b + Z02.20a+b bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří plochu spojitěho okraje zastavitelné plochy na východním okraji centrální části města v návaznosti na ulici Hlouškovu a Barákovu. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

**Z02.9 + Z02.15 bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří plochu uceleného stavebního bloku na východním okraji severní části města mezi ulicemi Lázeňská, Pod Bory a oboustranně podél ulice U Růží. Vzhledem k sousedství sportoviště při západním okraji lokality je vhodné zástavbu v přímém sousedství sportovního areálu řešit formou bariérových objektů - tak, aby byly splněny limitní hladiny hluku ve vnitřních chráněných prostorách staveb, případně ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření budou realizována na náklady stavebníků obytných objektů. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

**Z02.11 + Z02.18 bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří doplnění stavebního bloku na severozápadním okraji centrální části města ve druhém pořadí zástavby za ulicí Lázeňskou; dopravní obsluhu je nutno zajistit stávající prolukou z ulice Rašínovy. Návrh parcelace musí umožnit budoucí propojení obslužných komunikací s prodlouženou ulicí Adamcovou. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

**Z02.12 bydlení individuální** – scelená plocha pozemků zaplňuje proluku stavebního bloku na severozápadním okraji centrální části města u ulice Lázeňské; dopravní obsluhu je nutno zajistit úpravou tvaru křižovatky ulic Lázeňská a U Celný. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch bydlení navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách:



**Z02.4** + **Z02.5** + **Z02.25** **bydlení individuální** – scelená plocha pozemků vytváří jižní hranici stavebního bloku při ulici Pístecké. Úpravou se mění původně navrhované využití pro občanskou vybavenost na plochu pro individuální bydlení. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

**Z02.6** **bydlení individuální** – úprava, resp. zpřesnění zákresu místní komunikace U Cely na severozápadním okraji severní části města umožňuje zpřesnit plochu využití pozemku pro individuální bydlení. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

**Z02.10** **bydlení individuální** – úprava vymezení hranice mezi plochami pro bydlení individuální a bydlení hromadné při ulici Jabloňové. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní nízkopodlažní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

**Z02.14b** **bydlení individuální** – úprava využití území „vnitrobloku“ vymezeného Palackého náměstím a ulicemi Karolíny Světlé a Hlouškova v centrální části města – zpřesnění hranic mezi plochami smíšené centrální městské zóny (SC), občanské vybavenosti (OV) a plochou pro individuální bydlení (BI). Vnitroblok je možné obsloužit automobilovou dopravou pouze z ulice Hlouškovy. Podmínkou je zachování pěšího propojení k náměstí Palackého. Vzhledem ke zvýšeným nárokům na hmotové řešení jihovýchodní hrany centrálního městského prostoru (Palackého náměstí) je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci s cílem ověřit systém dopravní a technické obsluhy. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch bydlení ve smíšených obytných plochách navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách:

**Z02.14a** + **Z02.21** + **Z02.22** **bydlení v ploše smíšeného využití centra města (SC)** – úprava využití území „vnitrobloku“ vymezeného Palackého náměstím a ulicemi Karolíny Světlé a Hlouškova v centrální části města – zpřesnění hranic mezi plochami smíšené centrální městské zóny (SC), občanské vybavenosti (OV) a plochou pro individuální bydlení (BI). Vnitroblok je možné obsloužit automobilovou dopravou pouze z ulice Hlouškovy. Podmínkou je zachování pěšího propojení k náměstí Palackého. Vzhledem ke zvýšeným nárokům na hmotové řešení jihovýchodní hrany centrálního městského prostoru (Palackého náměstí) je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci s cílem ověřit systém dopravní a technické obsluhy a hmotové řešení zástavby.

**Z02.16** **bydlení v zóně smíšeného obytného využití území (SM.1)** - úpravou se mění využití celé plochy původně navrhované pro průmyslovou výrobu (VP) v západní části zastavěného území města při ulici Poděbradské. Zástavbu na pozemcích přímo přiléhajících k silnici II/611 (Poděbradská) a k železniční trati č. 060 Poříčany - Nymburk je třeba řešit formou bariérových objektů – s podmínkou, aby v dalším stupni projektové přípravy bylo prokázáno splnění limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Plnění hygienických limitů je povinností investora. Hladina zastavění musí respektovat kontext okolní zástavby, tj. nepřesáhne dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím. S ohledem na velikost lokality a potřebu koordinace dopravní a technické obsluhy v širším území je využití lokality podmíněno vypracováním dohody o parcelaci.

Dohody o parcelaci budou vždy obsahovat grafickou přílohu c) zpracovanou autorizovanou osobou (viz příloha 12 vyhl.č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů). Dohoda bude zahrnovat ověření dopravní a technické obsluhy území a zpřesnění omezujících limitů ÚAP. Je-li hranice mezi lokalitami vymezenými pro dohodu o parcelaci vedena osou komunikace, musí být v lokalitě vymezena šířka plochy komunikace minimálně v odpovídajícím podílu.

## E. OBSLUŽNÁ SFÉRA, REKREACE

### E.01 Obslužná sféra

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch občanské vybavenosti navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách:

**Z02.26 občanská vybavenost (OV)** – úpravou vymezení plochy pro průmyslovou výrobu (VP) u Poděbradské ulice v západní části města je specifikována plocha pro občanskou vybavenost - stravovací služby a restauraci. Změna využití území zakládá záměr na revitalizaci prostoru v bezprostředním sousedství objektu kulturní památky – kaple Panny Marie Bolestné Kiliána Ignáce Dienzenhofera. Podmínkou nového využití plochy je vypracování stavební dokumentace autorizovaným architektem a kladné stanovisko místně příslušného orgánu památkové péče.

**Z02.3 občanská vybavenost specifická (OV.2)** – úprava využití plochy vnitrobloku mezi ulicemi Za Sokolovnou, Hlouškova a Karolíny Světlé umožní využití pro zázemí sdružení lokálních iniciativ a spolkovou činnost.

**Z02.24 -občanská vybavenost specifická (OV.2)** – úprava využití plochy vnitrobloku mezi ulicemi Za Sokolovnou, Hlouškova a Karolíny Světlé umožní situovat víceúčelové zařízení s kulturním a sportovním využitím.

### E.02 Rekreace a sport

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská byly vymezeny následující nové lokality pro rozšíření ploch rekreace:

**Z02.1 rekreace individuální** – vymezená lokalita rozšiřuje plochu stávajícího výběžku plochy na severovýchodním okraji severní části města při ulici Pod Brdy – pouze v rozsahu skutečného současného využití území.

**Z02.17 rekreace individuální** – vymezená lokalita rozšiřuje plochu stávající územně odloučené chatové lokality individuální rekreace (RI) v severozápadní části katastrálního území jižně od ulice Na Zámku.

## F. VÝROBA

### F.01 Průmyslová výroba a služby

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou pro rozšíření ploch smíšeného využití výrobních i nevýrobních služeb navrženy následující úpravy využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách

**Z02.27 smíšené využití území a služby (SM.3)** – úpravou vymezení plochy pro sport a rekreaci (RS) u Poděbradské ulice na jižním okraji centrální části města v návaznosti na sportovní areál je specifikována plocha pro smíšené využití a služby (výrobní i nevýrobní), která umožní ulicové obestavění a oživení Poděbradské ulice.

## G. DOPRAVA

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská je s ohledem na platnost nové nadřazené dokumentace zapracován záměr nadmístního významu evidovaný v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje pod označením D154. V souboru změn ÚPNSÚ Sadská je záměr označen Z02.101:

**Z02.101 koridor pro přeložku silnice II/330 (OD)** - obchvat Sadské v úseku cca od katastrální hranice Zvěříněk až k novému napojení na dálnici D11, včetně nové mimoúrovňové křižovatky na dálnici D11.

Koncepce dopravní obsluhy ve vlastním sídle zůstává nadále zachována s tím, že v důsledku výše zmíněného záměru nadmístního významu napříště pozbývá platnost územní rezerva na přeložení stávající trasy silnice II/330 ze stranově sevřené ulice Hálkovy do ulice Pístecké.

Základní kostru systému dopravní obsluhy soubor změn č.02 ÚPNSÚ nemění. Ve všech lokalitách souboru změn č.02 je využívána současná síť místních obslužných komunikací, případně jsou doplňovány pouze místní obslužné komunikace nebo komunikace obytné, jejichž poloha bude upřesněna v rámci vypracování dohod o parcelaci nebo vlastního návrhu parcelace území. Pozemky nově navrhované zástavby jsou připojeny zpravidla na prodloužení stávajících místních obslužných komunikací upravených do parametrů odpovídajících obsluze příslušné funkční plochy. Místní komunikace musejí funkční třídou odpovídat kategorii „C3“, v koncových polohách případně „D1“ – se zajištěním pro eventuální příjezd vozidel Hasičského záchranného sboru a rychlé zdravotní pomoci. Návrh komunikací bude vypracován v souladu s aktuálně platnou legislativou a technickými normami. Možnosti připojení jsou konkrétněji rozepsány v popisu jednotlivých lokalit v kap. B.

V plochách pro bydlení situovaných podél nebo v blízkosti průjezdných komunikací II. nebo III. třídy je třeba splnit limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů. Protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy), budou realizovány na náklady investorů jednotlivých lokalit.

Lokality souboru změn č.2 ÚPNSÚ Sadská nevyvolávají potřebu úpravy koncepce dopravní obsluhy města.

## H. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

### H.01 Zásobování pitnou vodou

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Zásobování lokalit souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská pitnou vodou respektuje koncepci platného územního plánu.

Vzhledem k mozaikovitému rozptýlení lokalit souboru změn č.02 a jejich situování v blízkosti stávajících komunikací a koridorů inženýrských sítí je zásobování lokalit změn zajištěno ze stávajících vodovodních řadů. Prodloužení vodovodních řadů v souvislosti s realizací nových úseků místních obslužných komunikací, resp. návrh přípojek k jednotlivým pozemkům bude zpřesněno v rámci podrobnější dokumentace. Prodloužení nových vodovodních řadů, resp. dobudování uliční sítě v rozvojových plochách nové zástavby je v souladu s koncepcí zásobování pitnou vodou dle platného ÚPNSÚ.

Koncepce zásobování pitnou vodou není souborem změn č.02 dotčena – výkres č.2 zůstává nadále platný v původní podobě, resp. se zahrnutím změny č.01a.

### H.02 Odkanalizování a čištění odpadních vod

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská byla vymezena následující nová lokalita pro rozšíření plochy odpadového hospodářství:

**Z02.23** **technické vybavení (OT)** – v návaznosti na areál ČOV zastavěného území města je vymezena plocha pro rozšíření provozu odpadového hospodářství (komunální kompostárna, sběrný dvůr, ...apod.).

Odkanalizování lokalit souboru změn č.02 S je s ohledem na jejich rozptýlení a situování v blízkosti stávajících komunikací a koridorů inženýrských sítí zajištěno stávajícími kanalizačními stokami – a to přímým navázáním v prodloužení nebo doplnění kanalizačních stok v návaznosti na koncepci a systém odkanalizování dle návrhu platného územního plánu. Prodloužení kanalizačních stok v souvislosti s realizací nových úseků místních obslužných

komunikací, resp. návrh přípojek k jednotlivým pozemkům bude zpřesněno v rámci podrobnější dokumentace. (dohody o parcelaci nebo ve vlastním návrhu parcelace území).

Kanalizační sítě budou uloženy v souladu s požadavky ČSN 73 6005. Ochranné pásmo navržených vedení činí 1,5m na obě strany od vnějšího líce potrubí

Dešťové vody ze zpevněných ploch budou likvidovány vždy na vlastním pozemku přednostně zásakem pomocí vsakovacích příkopů či rýh. Rovněž dešťové vody ze střech nemovitostí budou zasakovány přímo na jednotlivých pozemcích, případně budou jímány pro potřebu zálivky.

Koncepce odkanalizování není souborem změn č.02 dotčena – výkres č.3 zůstává nadále platný v původní podobě, resp. se zahrnutím změny č.01a.

## I. ENERGETIKA

### I.01 Zásobování elektrickou energií

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Zásobování lokalit souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská elektrickou energií vychází z koncepce platného územního plánu. Pokrytí energetických nároků nových lokalit bude vzhledem k jejich rozptýlu ve správním území města zajištěno především ze stávajících (případně výměnou traťů posílených) nebo územním plánem již dříve navržených trafostanic.

Lokality budou zásobovány využitím stávající sítě, případně posílením trafostanic (případně v souladu s koncepcí platné ÚPD):

Lok. Z02.14a, Z02.14b, Z02.21, Z02.22 ... N-TS 5

Lok. Z02.7, Z02.8a+b, Z02.20a+b ... V-TS 3

Lok. Z02.3, Z02.24 ... TS 5

Lok. Z02.10, Z02.16, Z02.26, Z02.27 ... TS 16 (N-TS 9), TS 7 (N-TS 6)

Lok. Z02.26 ... TS 18

Lok. Z02.17 ... TS 20

Lok. Z02.2, Z02.13 ... TS 9 (N-TS 6)

Lok. Z02.4, Z02.5, Z02.25 ... TS 10 (N-TS 12)

Lok. Z02.11, Z02.18 ... TS 14

Lok. Z02.12 ... TS 11 (N-TS 14)

Lok. Z02.1, Z02.9, Z02.15 ... TS 12, V-TS 11

Lok. Z02.6, Z02.23 ... TS 13

V rámci prověření v úrovni dohody o parcelaci, resp. dokumentace k ÚR nebo SP bude v souvislosti s konkretizací návrhu parcelace zpřesněna na základě stanoviska správce sítě potřeba realizace nových trafostanic.

Koncepce zásobování obce elektrickou energií není souborem změn č.02 dotčena – výkres č.4 zůstává nadále platný v původní podobě, resp. se zahrnutím změny č.01a.

### I.02 Zásobování plynem a teplem

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

V závislosti na postupu plynofikace a v návaznosti na koncepci stanovené platným územním plánem se předpokládá zásobování lokalit souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská prodloužením navrhovaných STL plynovodů.

Každé odběrní místo musí být opatřeno STL regulátorem tlaku plynu a plynoměrem pro měření odebíraného množství.

Koncepce zásobování plynem není souborem změn č.02 dotčena – výkres č.6 zůstává nadále platný v původní podobě, resp. se zahrnutím změny č.01a.

## K. KRAJINA, ÚSES, ZELEŇ V SÍDLE

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská respektuje vyhlášení přírodního parku Kersko – Bory. Podmínky ochrany přírodního parku a využití území budou ve shodě s Nařízením Středočeského kraje č.12/2010 uplatněny v lokalitách: Z02.6, Z02.23, Z02.12, Z02.11, Z02.18. V lokalitě Z02.6 je doporučeno v následných fázích územního či stavebního řízení provést přírodovědný průzkum z důvodu možného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů. Do vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská je dále s ohledem na platnost nové nadřazené dokumentace (Zásad územního rozvoje Středočeského kraje) zpracováno zpřesnění nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability v rozsahu následujících prvků:

**NK 10 - nadregionální biokoridor K10 Stříbrný roh – Polabský luh** - vedený v trase vodního toku a v nivě Labe – osa vodní (V) a nivní (N). V souběhu s vodním tokem Labe je lesními komplexy Borky, Bory a Kersko vedena osa borová (B). Nadregionální biokoridor propojuje nadregionální biocentra Stříbrný roh (v celostátní evidenci č. 19) a Polabský luh (č.7). V trase nadregionálního biokoridoru jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena regionální a lokální biocentra.

**RC 1000 - regionální biocentrum Bory** – je vloženo do nadregionálního biokoridoru K10 v trase osy borové; zahrnuje komplex borových lesů v k.ú. Sadská a Písty. Celkem 58,5 ha, z toho v řešeném území 35,2 ha.

Nadregionální biokoridory tvoří kromě osy i nárazníková (ochranná) zóna. Obě části jsou jejich neoddelitelnou součástí a po celé ploše koridoru se podporuje tzv. koridorový efekt – všechny ekologicky významné segmenty krajiny, skladebné části regionálních i lokálních ÚSES, chráněná území, významné krajinné prvky a území s vyšším stupněm ekologické stability se stávají neoddelitelnou součástí nadregionálního biokoridoru. Minimální šířka osy odpovídá šířce regionálního koridoru příslušného typu, pro luční a kombinovaná společenstva je to 50m. Maximální šířka ochranné zóny je 2 km, na území obce Sadská je ochranná zóna vymezena dle ZÚR Středočeského kraje. Pro praktické využití v rámci územního plánu nemá velký význam – téměř celé administrativní území obce Sadská se nachází v této zóně.

Řešeným územím dále procházejí dva regionální biokoridory a vymezeno je jedno regionální biocentrum. Regionální biokoridory jsou složené, v jejich trase jsou v ekologicky přijatelných vzdálenostech vložena lokální biocentra (po 400 – 700 m).

**RK 1234 - regionální biokoridor Kersko – Šembera;** biokoridor složený, částečně funkční, je veden tokem Šembery s břehovými a doprovodnými porosty, v řešeném území v délce 1960 m; v celostátní síti propojuje regionální biocentra RC 1025 Kersko I a RC 999 Šembera.

**RK 1239 - regionální biokoridor Šembera – K10;** biokoridor složený, částečně funkční, pokračuje ve směru od RC 999 Šembera dále po toku Šembery k Výrovce a Zvěřineckému potoku, kde se napojuje na nadregionální biokoridor K10 - osu borovou. V řešeném území je koridor veden ve dvou úsecích v délce 562 m a 925 m po hranicích k.ú. Kostelní Lhota a Zvěřínek.

**RC 999 - regionální biocentrum Šembera;** biocentrum vložené mezi RK 1234 a 1239 na soutoku Šembery a Milčického potoka; převážně navržené na orné půdě. Základ tvoří regulované vodoteče s břehovou a doprovodnou zelení, remízek na soutoku a louka rozdělující dva celky orné půdy. Mimo řešené území pak borový hájek v poli u dálnice D11 (v k.ú. Kostelní Lhota). Rozloha 38,5 ha, z toho v řešeném území 31,4 ha.

## M. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU

*kapitola je obsahem části Odůvodnění souboru změn č.02 – viz kap. O.e.*

## PŘÍLOHA Č.1 K VYHLÁŠCE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPNSÚ SADSKÁ

*Příloha č.1 se souborem změn č.02 doplňuje o následující odrážky pod nadpisem:*

### **FUNKČNÍ VYUŽITÍ ÚZEMNÍCH ZÓN, PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

**I. Zóny zastavitelné (urbanizovatelné) – čl. 3. odst. 5, písm. a):**

- I.19 SM.1 - smíšené obytné využití území
- I.20 SM.3 - smíšené využití území a služby
- I.21 OV.2 - občanská vybavenost specifická

*Příloha č.1 se souborem změn č.02 doplňuje o následující specifikaci regulativů pod nadpisem:*

### **I. ZÓNY ZASTAVITELNÉ (URBANIZOVATELNÉ):**

#### **I.19 Smíšené obytné využití území**

|             |
|-------------|
| <b>SM.1</b> |
|-------------|

##### a) využití plochy

##### **Hlavní využití:**

- smíšené obytné využití území městského typu

##### **Přípustné využití:**

- bydlení ve viladomech a rodinných domech v dosahu omezujících vlivů (ochranná pásma dopravních, technických, nebo výrobních staveb; v blízkosti sportovišť, ...apod.),
- administrativa,
- obslužná funkce, nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- ubytovací zařízení (penziony),
- zdravotnická a sociální zařízení,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely,
- drobná sportovní zařízení (po zhodnocení hlukové zátěže !),
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci (kromě staveb krbů a ohnišť),
- parkoviště pro potřeby zóny.
- nezbytná technická vybavenost.

##### **Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob;
- výrobní a skladová zařízení;
- individuální rekreace;

##### **Podmínky:**

- Využití lokality Z02.16 je podmíněno průkazem splnění hygienických limitů stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací;
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku;
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti;
- obytné a ubytovací objekty v dosahu rušivých vlivů (případně jejich pozemky) opatří vlastníkem (dle závěrů řízení s KHS) vhodnými protihlukovými stavebními úpravami;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Hladina zástavby nepřekročí výšku 3 nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným čtvrtým podlažím*

**I.20 Smíšené využití území a služby****SM.3****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- smíšené využití území a služby výrobní i nevýrobní

**Přípustné využití:**

- obslužná funkce, výrobní i nevýrobní služby bez nároků na nákladní dopravu nad 3,5 t.,
- administrativa,
- maloobchod (do 150 m<sup>2</sup> prodejní plochy) a stravovací služby,
- drobná sportovní zařízení v uzavřených objektech,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;
- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob;
- výrobní a skladová zařízení;
- individuální rekreace;

**Podmínky:**

- výrobní služby mohou zahrnovat pouze takové činnosti, které nevyžadují posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí;
- v případě lokalizace zařízení služeb je třeba posoudit vliv činností na sousední pozemky sloužící bydlení a občanské vybavenosti;
- u obslužných zařízení je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku;
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;

**b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí architektonickým členěním stavebních forem a zejména celkovým objemem zastavění respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko a kontext okolní zástavby. Hladina zástavby nepřekročí výšku 2 nadzemních podlaží s využitelným podkrovím nebo ustoupeným třetím podlažím.*

**I.21 Občanská vybavenost specifická****OV.2****a) využití plochy****Hlavní využití:**

- stavby a zařízení veřejné občanské vybavenosti (pro sport, vzdělávání, kulturu a spolkovou činnost).

**Přípustné využití:**

- stavby a zařízení pro sport a relaxaci,
- stavby a zařízení pro vzdělávání a kulturu,
- administrativa,
- zázemí pro spolkovou činnost,
- dětská hřiště,
- parkoviště pro potřebu zóny,
- nezbytná technická vybavenost.

**Nepřípustné využití:**

- stavby a zařízení, které nesouvisejí s vymezeným hlavním nebo přípustným využitím;

- stavby a zařízení, které v důsledku provozovaných činností překračují stanovené limity zatížení okolí hlukem, prachem, exhalacemi nebo organoleptickým pachem – a to i druhotně např. zvýšením dopravní zátěže, vyvolanou přepravou materiálu nebo osob;

#### **Podmínky:**

- pro hlavní i přípustné využití je nutné řešit parkování vozidel na vlastním nebo k tomu účelu určeném pozemku.
- v případě výroby solární energie musí být solární články zabudovány jako součást stavebního objektu;
- investor, resp. vlastník je povinen zajistit izolační a doprovodnou zeleň

#### **b) prostorové uspořádání**

*Nové objekty nebo dostavby původních objektů musí formou zastřešení, výškou římsy a hřebene respektovat kompoziční vztahy a reagovat na měřítko, kontext a charakter okolní zástavby. Účelové stavby a provozy nesmí svým provozem negativně ovlivňovat sousední obytné zóny. Vybavení parteru veřejných prostranství: mobiliář pro relaxaci, dětská hřiště, sportoviště (veřejná nekrytá)..*

## **PŘÍLOHA Č.2 K VYHLÁŠCE O ZÁVAZNÝCH ČÁSTECH ÚPNSÚ SADSKÁ**

*Příloha č.2 se souborem změn č.02 doplňuje o následující odstavce v závěru kapitoly pod nadpisem:*

### **SEZNAM VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB**

Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská předpokládá zachování koncepce řešení technické a dopravní služby území, která bude doplněna pouze v lokálním měřítku – rozšířením sítě rozvodů technické infrastruktury pro koncové uživatele. Poloha místních obslužných komunikací v lokalitách změn bude upřesněna vždy v rámci dohody o parcelaci konkrétní lokality, resp. ve vlastním návrhu parcelace. Specifikace ploch veřejně prospěšných staveb uvedená v Příloze č.2 k Vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská se vztahuje i na lokality souboru změn č.02 (koridor veřejně prospěšné stavby se vymezuje minimálně v ploše obslužné komunikace, resp. v ploše ochranného pásma příslušné inženýrské stavby).

Specifikace veřejně prospěšných staveb ÚPNSÚ Sadská zůstává platná; vymezení veřejně prospěšných staveb podle platného územního plánu a jeho změny č.01a zůstává zachováno a jejich rozsah se vztahuje i na lokality souboru změn č.02.

V rámci souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou do výčtu veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření doplněny pouze záměry přejaté z nadřazené dokumentace ZÚR Středočeského kraje (- viz zákres ve výkresu č. 8):

- veřejně prospěšné stavby:
  - vymezení a zpřesnění koridoru pro přeložku silnice II/330 v úseku od mimoúrovňové křižovatky na D11 (včetně) po východním okraji města až k napojení do stávající trasy před katastrální hranicí Zvěřínek;
- veřejně prospěšná opatření:
  - vymezení a zpřesnění plochy NRBK ÚSES K10 Stříbrný roh – Polabský luh;
  - vymezení a zpřesnění plochy NRBC ÚSES 1000 Bory;
  - vymezení a zpřesnění plochy NRBC ÚSES 999 Šembera;
  - vymezení a zpřesnění plochy NRBK ÚSES 1234 Kersko – Šembera;
  - vymezení a zpřesnění plochy NRBK ÚSES 1239 Šembera – K10;

V rámci souboru změn č.2 ÚPNSÚ Sadská nejsou vymezena žádná asanační opatření.



ROZSAH GRAFICKÉ ČÁSTI  
SOUBORU ZMĚN č.02  
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU SADSKÁ

Výkresy:

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 1/O.1 | KOMPLEXNÍ NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ, DOPRAVA /<br>/ KOORDINAČNÍ VÝKRES *) | 1 : 5.000 |
| 8     | VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY  | 1 : 5.000 |

Výkresy č. 2, 3, 4, 5, 6, které zachovávají původní koncepci řešení, zůstávají platné v původní podobě

*Poznámka:*

*\*) Při zpracování změny ÚPD schválené do 31.12.2006 je hlavní výkres i koordinační výkres identický a proto je vydán pouze v jednom výtisku společně pro část návrhu změn i pro odůvodnění*

II.  
ODŮVODNĚNÍ  
SOUBORU ZMĚN č.02  
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU SADSKÁ

## OBSAH ODŮVODNĚNÍ

|   |    |
|---|----|
| O.a. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ               | 20 |
| O.b. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ   | 20 |
| O.b.01. Splnění Zadání změny č.02 ÚPNSÚ Sadská  | 20 |
| O.b.02. Splnění požadavků na úpravu po Společném jednání                                    | 23 |
| O.c. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE | 23 |
| O.d. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND      | 24 |
| O.d.01 - M.02 Lesní půdní fond  | 24 |
| O.d.02 - M.03 Zemědělský půdní fond   | 24 |
| O.e. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ  | 27 |
| O.e.01. Koncepce řešení souboru změn č.02   | 27 |
| O.e.02. Vyhodnocení z hlediska udržitelného rozvoje území                                   | 28 |
| O.f. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATELSTVA                          | 29 |

## O.a VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Podle dokumentace Politiky územního rozvoje (PÚR 2008) schválené usnesením vlády ČR č.929 ze dne 20.07.2009 leží Sadská na rozvojové ose OS4 Praha – Hradec Králové / Pardubice – Trutnov – hranice ČR / Polsko, tedy v území ovlivněném trasou dálnice D11 a propojujícím spolupůsobícím centrem Nymburk s trasou D11 a Prahou. Z politiky územního rozvoje nevyplývají pro územně plánovací činnost ve správním území města Sadská žádné požadavky.

Nadřazenou dokumentací správního území města Sadská jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK). O vydání ZÚR SK rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK. ZÚR SK byly vydány formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012 a nabýly účinnosti dne 22.2.2012. Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská do koncepce ZÚR SK nezasahuje ani je neovlivňuje. Záměry ZÚR SK, které se týkají správního území města Sadská jsou návrhem souboru změn č.02 respektovány a zaneseny do grafické i textové části.

## O.b VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ

### O.b.01. SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY č.02 ÚPNSÚ SADSKÁ

Řešení požadavků na vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská specifikovaných v Zadání schváleném usnesením č. 11 Zastupitelstva města ze dne 19.12.2011 je obsahem celé textové části a grafických příloh tohoto elaborátu. Obsahem této kapitoly jsou zejména vysvětlení nebo odkazy na grafické přílohy nebo místa v textu, kde je splnění jednotlivých požadavků doloženo.

Požadavky na úpravu využití území v rámci řešení souboru změn č.2 ÚPNSÚ Sadská se týkají rozšíření zastavitelných ploch pro nízkopodlažní obytnou zástavbu, individuální rekreaci, a pro technickou vybavenost a dále změny využití ploch v zastavěném území nebo v zastavitelných plochách pro individuální bydlení, smíšené obytné využití, pro smíšené využití a služby, občanskou vybavenost a občanskou vybavenost specifického typu – a to ve 27 lokalitách rozptýlených ve správním území města zcela převážně v přímé návaznosti na zastavěné území. Všechny požadované lokality jsou do souboru změn zapracovány a předloženy k projednání s dotčenými orgány.

Požadavky Zadání jsou zapracovány následujícím způsobem (označení bodů odpovídá schválenému Zadání):

*II.a) Požadavky vyplývající z PÚR, z ÚPD vydané krajem, případně z širších územních vztahů: navrhované změny nejsou v rozporu s žádnou z uvedených dokumentací – viz kap. O.a;*

*II.b) Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů: navrhované změny respektují souborem změn dotčené limity a jevy UAP:*

- kontinuita nadregionálního a regionálního územního systému ekologické stability včetně ochranného pásma NRBK není lokalitami souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská dotčena; do souboru změn č.02 je zapracováno zpřesnění prvků ÚSES v souladu s nadřazenou dokumentací ZÚR SK - viz **výkr.č. 1/O.1 a č.7;**
- ochranná pásma vodních zdrojů, resp. vrtů a pramenů ČHMÚ nejsou lokalitami souboru změn č.02 dotčena;
- lokality řešené souborem změn č.02 se kromě lokality Z02.17 nacházejí v ochranném pásmu přírodních léčivých zdrojů (dále OP PLZ) II. stupně lázeňských míst Poděbrady a Sadská. Rozsah OP PLZ je patrný ze zákresu ve výkresu č. 1/O.1.

- vymezení záplavového území toku Labe – využití území je omezeno podmínkami vodoprávního úřadu a správy povodí – viz **kap. D.01, výkr.č. O.1**;
- přírodní park Kersko – Bory: podmínky ochrany přírodního parku a využití území budou ve shodě s Nařízením Středočeského kraje č.12/2010 uplatněny v lokalitách: Z02.6, Z02.23, Z02.12, Z02.11, Z02.18;
- silniční přivaděč II/330 – D11: záměr je zapracován ve shodě s nadřazenou dokumentací ZÚR SK;
- Souborem změn č.02 ÚPNSÚ Sadská nejsou ostatní jevy ÚAP ORP Nymburk dotčeny;

*II.c) Požadavky na rozvoj území obce:* plochy souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou koordinovány se zájmy ochrany přírody, krajiny a ÚSES a s dalšími limity, které se v území vyskytují. Požadavky na rozšíření zastavitelných ploch nebo změnu využití ploch pro nízkopodlažné bydlení v rodinných domech odpovídají postupu naplnění původních rozvojových ploch a jejich dostupnosti. Požadavky na redukci ploch občanského vybavení nejsou významné a celkový standard občanského vybavení města neovlivní. Nabídka ploch pro výrobní aktivity a tedy zvýšení počtu pracovních příležitostí je stále dostatečná - plocha změny č.01a ÚPNSÚ dosud nebyla vyčerpána.

Územní rozsah lokalit je koordinován s územními limity a podřízen požadavkům na zachování přiměřené celistvosti hranice zastavitelných ploch – viz **výkres č. 1/O.1**.

*II.d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny):* Principy plošného a prostorového uspořádání území zůstávají nadále platné a souborem změn č.02 se nemění - návrh změn vychází ze závazné urbanistické koncepce platného územního plánu a navrhované využití odpovídá regulativům platného územního plánu.

Zcela převážná část změn se týká požadavků na rozšíření ploch pro individuální bydlení (**BI**) – buď formou změn využití zastavěného území (lokality Z02.4, Z02.5, Z02.6, Z02.10, Z02.14b, Z02.25) nebo vymezením nových zastavitelných ploch (lokality Z02.2, Z02.7, Z02.8a+b, Z02.9, Z02.11, Z02.12, Z02.13, Z02.15, Z02.18, Z02.20a+b), případně v rámci změn využití zastavěného území pro plochy smíšeného obytného využití (**SC**) – lokality Z02.14a, Z02.21, Z02.22; (**SM**) – lokalita Z02.16. V menší míře se jedná o požadavky na rozšíření stávajících ploch pro individuální rekreaci (**RI**) – lokality Z02.1, Z02.17; pro smíšené využití a služby (**SM.3**) – lokalita Z02.27; pro občanskou vybavenost (**OV**) – lokalita Z02.26; pro specifickou občanskou vybavenost (**OV.2**) – lokality Z02.3 a Z02.24; a pro technickou vybavenost území (**OT**) – lokalita Z02.23. S výjimkou specifických potřeb využití území zůstávají platné regulativy dle znění Přílohy č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská. Pro specifické potřeby využití území jsou formulovány podmínky novými regulativy SM.1, SM.2 a OV.2 – viz doplnění kapitoly **Příloha č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská**.

Vymezení nových rozvojových ploch je provedeno s cílem navázat na urbanistickou koncepci členění funkčních ploch, podle možností scelit členité okraje zastavěného území, nevytvářet nové výběžky do nezastavěného území a respektovat stávající limity využití území – viz **výkr.č. 1/O.1**.

*II.e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:* lokalizace pozemků souboru změny č.02 umožňuje připojení na dopravní a technické sítě dle koncepce stanovené platným územním plánem. Lokality souboru změn č.02 jsou relativně přímo dostupné z páteřových komunikací města nebo ze stávajících místních obslužných komunikací. Vytvoření nových místních komunikací včetně inženýrských sítí uvnitř ploch jednotlivých lokalit se týká zejména lokalit Z02.9, Z02.15, Z02.11, Z02.18, Z02.2, Z02.13, Z02.7, Z02.8a+b, Z02.20a+b, Z02.14a+b, Z02.21, Z02.22 – viz **kap. B, G, H, I a výkr.č. 1/O.1**. Jedná se výhradně o místní síť komunikací, která bude upřesněna na základě podrobnějšího stupně dokumentace sledované lokality.

- II.f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:* soubor změn č.2 ÚPNSÚ Sadská nenarušuje kompoziční vztahy zástavby města a jeho lokální identity. Kulturní památky se v lokalitách souboru změn č.02 nevyskytují.  
Vymezení lokalit souboru změn č.02 organicky navazuje na založenou urbanistickou koncepci a umožňuje zachovat návaznosti a vazby stávající uliční struktury města. Návrhem souboru změn č.02 nejsou dotčeny plochy územního systému ekologické stability nadregionální, regionální ani lokální úrovně.
- II.g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace:* Pro případ vypracování souboru změn č.02 zůstává soupis veřejně prospěšných staveb a opatření platný dle specifikace znění Přílohy č.1 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská – kapitola není v rámci souboru změn č.02 upravována, je pouze doplněna o záměry plynoucí s nadřazené platné dokumentace (ZÚR SK) – viz doplnění kap. Příloha č.2 k vyhlášce o závazných částech ÚPNSÚ Sadská.  
S asanacemi vyvolanými urbanistickou koncepcí, resp. koncepcí dopravní a technické infrastruktury soubor změn nepočítá.
- II.h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, ochrana ložisek nerostných surovin, geologická stavba území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):* Lokality řešené souborem změn č.02 nejsou v kontaktu se zvláště chráněným územím, ptačími oblastmi zřízenými nařízením vlády ČR ani s národními evropsky významnými lokalitami dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000), ve znění pozdějších předpisů.  
Z hlediska možného omezení využitelnosti přírodních zdrojů: lokality souboru změn č.02 (zpravidla jednotlivé pozemky) se kromě lokality Z02.17 nacházejí spolu s převážnou částí správního území města Sadská v ochranném pásmu II.stupně přírodních léčivých zdrojů; leží mimo vymezená výhradní ložiska bilancovaných nerostných surovin a mimo ochranná pásma zdrojů pitné vody.  
Bilance záborů ZPF v důsledku zahrnutí nově navržených zastavitelných ploch je vyhodnocena dle aktuálně platné legislativy v **kap. O.e a výkr.č. 7;**  
Pozemků určených k plnění funkcí lesa se ze sledovaných lokalit změn týká pouze lokalita Z02.23 – požadavek na rozšíření sběrného dvora v přímé návaznosti na stávající provoz vedle ČOV. Vzhledem k tomu, že areál ČOV a přidružených provozů je obklopen pozemky evidovanými jako PUPFL, není jiná možnost nezbytného rozšíření provozu.  
Stavby na plochách v pásmu ochrany lesních pozemků v šíři 50 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa budou umístěny tak, aby jejich vzdálenost od okraje přilehlého lesa byla větší než průměrná výška porostu, které dosáhne v 80-ti letech svého věku (mýtní věk), resp. budou předmětem individuálního projednání a posouzení místně příslušným orgánem státní správy lesů.  
Ve výkresu č.1 ÚPO je vyznačeno stanovené záplavové území Q<sub>100</sub> Labe; Využití lokality Z02.23, která je na své hranici v kontaktu s vymezením záplavového území je možné při splnění podmínek místně příslušného vodoprávního úřadu – viz **výkr.č.1/O.1;**  
Z hlediska ostatních vlivů nebyly požadavky uplatněny.
- II.i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území:*  
V rámci souboru změn č.02 byly důsledně uplatněny zásady ochrany krajinného rázu a ochrany přírody.
- II.j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose:* Vymezení lokalit souboru změn č.02 především pro obytnou zástavbu reaguje na polohový potenciál města Sadská, které se podle Politiky územního rozvoje ČR 2008 nachází v rozvojové ose OS4 Praha – Hradec Králové / Pardubice – Trutnov – hranice ČR / Polsko (- Wrocław) a v území ovlivněném trasou dálnice D11 a železniční tratí č.10 Praha – Pardubice. Sadská leží v dosahu center Nymburk a Poděbrady na okraji Pražského regionu. Zvýšený zájem o plochy pro bydlení je dán především dobrou dopravní dostupností.

II.k) *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií:* Požadavky na prověření vybraných lokalit změn územní studií jsou na základě vyjádření objednatele uplatněny pro vybrané lokality ve formě požadavků na vypracování dohod o parcelaci včetně grafické přílohy c) zpracované autorizovanou osobou (viz příloha 12 vyhl.č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů). Vybrané lokality jsou uvedeny v **kap. D**. Součástí dohody o parcelaci bude vždy také prověření dopravní a technické obsluhy území a zpřesnění omezujících limitů ÚAP.

V ostatních bodech Zadání souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská nebyly požadavky uplatněny.

#### O.b.02. SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ NA ÚPRAVU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Do textové části souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská jsou na základě požadavků dotčených orgánů doplněny následující údaje:

- pro využití lokality Z02.6 je doporučeno v následných fázích územního nebo stavebního řízení provést přírodovědný průzkum z důvodu možného výskytu zvláště chráněných druhů živočichů – viz **kap. C.01** a **kap. K**;
- využití lokality Z02.16 je podmíněno průkazem splnění hygienických limitů stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací – viz **kap. C.01**, **kap. D.03** a specifický regulativ plochy v **Příloze č.1 k vyhlášece o závazných částech ÚPNSÚ Sadská**.
- zpřesnění rozsahu vymezení OP přírodních léčivých zdrojů II. stupně lázeňských míst Poděbrady a Sadská – viz **kap. C.01** a **kap. O.b.01** – viz též zákres ve **výkresu 1/O.1**.

Kromě toho jsou v grafických přílohách souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská provedeny následující úpravy:

- ze zákresu přeložky silnice II/330 dle ZÚR SK je vypuštěn zpřesňující tvar mimoúrovňové křižovatky této komunikace se dálnicí D11. Plocha pro křižovatku je vymezena orientačně dle ZÚR SK – viz **výkres č. 1/O.1**;
- vzhledem k nekompatibilním mapovým podkladům je doplněn zákres vymezeného záplavového území Q100 vodních toků ve sledovaném území podle podkladu KÚ SK pouze orientačně – viz **výkres 1/O.1**;
- je doplněn zákres vrtů a pramenů ČHMÚ včetně ochranných pásem dle podkladů ZÚR SK – viz **výkres 1/O.1**;

#### O.c VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V rámci vypracování souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská bylo upraveno využití území cca ve 27 lokalitách. Součástí souboru změn bylo též zapracování aktuálních veřejně prospěšných staveb a záměrů nadmístního významu podle ZÚR SK vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 19.12.2011.

Při práci na souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská nebyly zjištěny záležitosti nadmístního významu, které by měly být zapracovány do nadřazené dokumentace.

## O.d VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

*ke kapitole M. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU, resp. ke kapitolám M.02 Lesní půdní fond a M.03 Zemědělský půdní fond ... původního ÚPNSÚ Sadská se doplňují odstavce v následujícím znění:*

### O.d.01 - M.02 Lesní půdní fond

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

#### VYHODNOCENÍ NAVRŽENÉHO URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ SOUBORU ZMĚN Č.02

Z lokalit souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská se pozemků určených k plnění funkcí lesa dotýká pouze lokalita Z02.23. Jedná se o požadavek města Sadská na rozšíření sběrného dvora, případně prostoru pro kompostování zelené hmoty z ploch městské veřejné zeleně v rozsahu cca 0,31 ha – a to v přímé návaznosti na stávající provoz ČOV. Vzhledem k tomu, že areál ČOV a přidružených provozů je obklopen pozemky evidovanými jako PUPFL, není jiná možnost pro nezbytné rozšíření provozu. Podle terénního průzkumu však vymezená plocha není souvislým lesním porostem, ale v naprosté převaze bezlesím.

### O.d.02 - M.03 Zemědělský půdní fond

*kapitola se doplňuje o odstavce:*

#### VYHODNOCENÍ NAVRŽENÉHO URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ SOUBORU ZMĚN Č.02

Nové zastavitelné plochy mimo zastavěné území obce jsou lokalitami souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská vymezeny vždy v přímé návaznosti na zastavěné území. Kultura pozemku a třída ochrany dle BPEJ dotčená v jednotlivých lokalitách je patrná v přiložených tabulkách.

Vymezení lokalit souboru změn č.02 je patrné ve výkresu.č.7.

Lokality Z02.3, Z02.6, Z02.10, Z02.14, Z02.21, Z02.22, Z02.24, Z02.26 a Z02.27 jsou situovány v zastavěném území města, proto nejsou předmětem vyhodnocení vlivu na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

V území řešeném souborem změn č.02 územního plánu se nevyskytují ptačí oblasti zřízené nařízením vlády ČR ani národní evropsky významné lokality dle zákona č.218/2004 Sb. (Natura 2000) ve znění pozdějších předpisů, ani VKP ze zákona.

Požizovaný soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská se nedotýká ložisek nerostných surovin, dobývacích prostorů a chráněných ložiskových území.

Nárůst ploch zemědělského půdního fondu dotčených rozvojovými lokalitami souboru změn č.02 proti platnému ÚPNSÚ Sadská je dokumentován v tabulkových přehledech:



| <b>Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská</b>   |  |              |                       |                 |             |                |              |
|--|--|--------------|-----------------------|-----------------|-------------|----------------|--------------|
| <b>Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na druhy pozemků půdního fondu</b> |  |              |                       |                 |             |                |              |
| označení lokality  | Dotčené druhy pozemků mimo současně zastavěné území v ha |              |                       |                 |             |                |              |
|  | orná půda  | sad, zahrada | trvalé travní porosty | zemědělská půda | les         | ostatní plochy | celkem       |
| Z02.1  | 0,07   | 0,0          | 0,0                   | <b>0,07</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>0,07</b>  |
| scelené lokality Z02.2 Z02.13  | 1,83   | 0,0          | 0,0                   | <b>1,83</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>1,83</b>  |
| scelené lokality Z02.4 Z02.5 Z02.25  | 0,71   | 0,0          | 0,0                   | <b>0,71</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>0,71</b>  |
| scelené lokality Z02.7 Z02.8a+b Z02.20a+b  | 2,59   | 0,0          | 0,0                   | <b>2,59</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>2,59</b>  |
| scelené lokality Z02.9 Z02.15  | 1,77   | 0,17         | 0,0                   | <b>1,94</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>1,94</b>  |
| Z02.16   | 1,46   | 0,0          | 0,0                   | <b>1,46</b>     | 0,0         | 0,01           | <b>1,47</b>  |
| Z02.17   | 0,0  | 0,43         | 0,0                   | <b>0,43</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>0,43</b>  |
| scelené lokality Z02.11 Z02.18   | 0,77   | 0,74         | 0,0                   | <b>1,51</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>1,51</b>  |
| Z02.12   | 0,84   | 0,0          | 0,0                   | <b>0,84</b>     | 0,0         | 0,0            | <b>0,84</b>  |
| Z02.23   | 0,0  | 0,0          | 0,0                   | <b>0,0</b>      | 0,31        | 0,0            | <b>0,31</b>  |
| <b>celkem</b>  | <b>10,04</b>   | <b>1,34</b>  | <b>0,0</b>            | <b>11,38</b>    | <b>0,31</b> | <b>0,01</b>    | <b>11,70</b> |

| <b>Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská – nadřazený záměr obchvatu silnice II/330</b>   |  |              |                       |                 |            |                |             |
|--|--|--------------|-----------------------|-----------------|------------|----------------|-------------|
| <b>Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na druhy pozemků půdního fondu</b> |  |              |                       |                 |            |                |             |
| označení lokality  | Dotčené druhy pozemků mimo současně zastavěné území v ha |              |                       |                 |            |                |             |
|  | orná půda  | sad, zahrada | trvalé travní porosty | zemědělská půda | les        | ostatní plochy | celkem      |
| Z02.101  | 5,57   | 0,0          | 0,0                   | <b>5,57</b>     | 0,0        | 0,13           | <b>5,70</b> |
| <b>celkem</b>  | <b>5,57</b>  | <b>0,0</b>   | <b>0,0</b>            | <b>5,57</b>     | <b>0,0</b> | <b>0,13</b>    | <b>5,70</b> |

Lokality souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská byly za účelem vymezení kompaktní zastavitelné plochy města sceleny do spojitých ploch, které v návaznosti na zastavěné území zpravidla zaplňují stávající proluky a ve vazbě na dříve již vymezené územní rezervy vytvářejí předpoklad pro aktualizaci územního plánu formou úpravy podle §188, odst.1 zák.č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů (zákon č. 350/2012 Sb.).

Nadřazený záměr na realizaci přeložky silnice č.II/330 přejetý z dokumentace ZÚR Středočeského kraje zapracovává obchvat města dálničním přivaděčem Nymburk – D11. Trasa je upravena s ohledem na omezení fragmentace příměstské krajiny a vedena v přiměřeném odstupu od lokálního biokoridoru ÚSES (5), který napomůže zapojit technickou stavbu do krajinného zázemí.

Vyhodnocení dopadu souboru změn č.02 na kvalitu zemědělské půdy je následující:

| <b>Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská</b>   |                  |                   |          |               |              |                      |
|--|------------------|-------------------|----------|---------------|--------------|----------------------|
| <b>Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na kvalitu zemědělské půdy vyjádřené třídami ochrany odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek</b> |                  |                   |          |               |              |                      |
| označení lokality  | navržené využití | odvodnění dotčeno | kod BPEJ | třída ochrany | plocha v ha  | zemědělská půda v ha |
| Z02.1  | RI               | ne                | 2.60.00  | I.            | 0,07         | <b>0,07</b>          |
| scelené lokality Z02.2+Z02.13  | BI               | ne                | 2.60.00  | I.            | 1,83         | <b>1,83</b>          |
| scelené lokality Z02.4 + Z02.5 + Z02.25  | BI               | ne                | 2.05.01  | II.           | 0,71         | <b>0,71</b>          |
| scelené lokality Z02.7 + Z02.8a+b + Z02.20a+b  | BI               | ne                | 2.05.01  | II.           | 1,90         | <b>2,59</b>          |
|  |                  |                   | 2.60.00  | I.            | 0,69         |                      |
| scelené lokality Z02.9+Z02.15  | BI               | ne                | 2.04.01  | IV.           | 1,83         | <b>1,94</b>          |
|  |                  |                   | 2.60.00  | I.            | 0,11         |                      |
| Z02.16   | SM.1             | ne                | 2.05.01  | II.           | 1,46         | <b>1,46</b>          |
| Z02.17   | RI               | ne                | 2.21.10  | IV.           | 0,43         | <b>0,43</b>          |
| scelené lokality Z02.11+Z02.18   | BI               | ne                | 2.06.00  | II.           | 1,51         | <b>1,51</b>          |
| Z02.12   | BI               | ne                | 2.60.00  | I.            | 0,84         | <b>0,84</b>          |
| <b>celkem</b>  |                  | <b>x</b>          | <b>x</b> | <b>x</b>      | <b>11,38</b> | <b>11,38</b>         |

| <b>Soubor změn č.02 ÚPNSÚ Sadská – nadřazený záměr obchvatu silnice II/330</b>   |                  |                   |          |               |             |                      |
|--|------------------|-------------------|----------|---------------|-------------|----------------------|
| <b>Přehled požadavků z hlediska jejich dopadu na kvalitu zemědělské půdy vyjádřené třídami ochrany odvozenými z bonitovaných půdně ekologických jednotek</b> |                  |                   |          |               |             |                      |
| označení lokality  | navržené využití | odvodnění dotčeno | kod BPEJ | třída ochrany | plocha v ha | zemědělská půda v ha |
| Z02.101  | OD               | ne                | 2.61.00  | II.           | 2,64        | <b>5,57</b>          |
|  |                  |                   | 2.60.00  | I.            | 2,93        |                      |
| <b>celkem</b>  |                  | <b>x</b>          | <b>x</b> | <b>x</b>      | <b>5,57</b> | <b>5,57</b>          |

Kvalita zemědělské půdy v úrodném Polabí je příčinou toho, že jakýkoli rozvoj města se vždy dotkne vysoce kvalitních půd. Územní plán za dobu své existence prošel jedinou změnou za účelem vytvoření disponibilních ploch pro výrobní aktivity a zvýšení nabídky pracovních příležitostí. Soubor změn č.02 je tedy první úpravou rozvojových ploch pro bydlení po více než 13 letech – a to s cílem připravit úpravu územního plánu podle §188, odst.1 novely stavebního zákona ve znění dle zák.č. 350/2012 Sb. – tak, aby město získalo územní plán, jehož platnost nebude aktuální legislativou časově omezena.

## O.e KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Soubor změn č.02 je vypracován nad podkladem územního plánu sídelního útvaru Sadská schváleného 20.10.1998 se zahrnutím souboru změn č.01a. Grafické přílohy jsou vypracovány v klasické formě v měřítku a v pojetí shodném s grafickou částí platného ÚPNSÚ.

### O.e.01. Koncepce řešení souboru změn č.02

**Urbanistická koncepce** a rozvržení ploch funkčního využití území platí nadále v nezměněné podobě. Nově požadované změny se týkají mozaikovitě rozmístěných zcela převážně drobných lokalit, které vždy navazují na stejné nebo obdobné využití sousedních ploch. Celkový přírůstek počtu objektů trvalého bydlení (cca 100 až 110 pozemků pro rodinné domy, tj. cca 120 až 130 bytů) odpovídá přibližně 75% původního předpokladu ÚPNSÚ Sadská pro výhled v období r. 2010 až 2020.

Lokality souboru změn č.02 pro nízkopodlažní individuální bydlení jsou zcela převážně přímo spojeny se sousedními plochami stejného využití (Z02.2, Z02.4, Z02.5, Z02.6, Z02.7, Z02.8a+b, Z02.11, Z02.12, Z02.13, Z02.15, Z02.18, Z02.20a+b). Lokalita Z02.9 přiléhá kromě toho ještě k ploše občanského vybavení a k ploše sportovního areálu; lokalita Z02.10 sousedí navíc s plochou hromadného bydlení, lokalita Z02.14b s plochou smíšeného využití centra města a lokalita Z02.25 s lokální maloprodejnou v ploše občanské vybavenosti – ve všech případech se tedy jedná o přijatelné sousedství z hlediska vzájemného ovlivnění prostředí.

Obdobně lokality pro smíšené využití území jsou sloučeny se stejně využitými navazujícími plochami (Z02.14a, Z02.21, Z02.22). V případě lokality Z02.16 se jedná o specifické využití plochy mezi komunikací II/611 a železniční tratí; specifický regulativ stanovuje podmínky pro opatření proti nadlimitnímu působení hluku.

Lokalita pro smíšené využití a služby (Z02.27) se nachází mezi silnicí II/611 a sousedním sportovním areálem. Vzhledem k tomu, že není určena pro bydlení, ale spíše pro výrobní služby, je tato lokalizace vhodná.

Lokality pro individuální rekreaci jsou spojeny s plochami stejného využití (Z02.1 a Z02.17).

Lokality pro občanskou vybavenost se specifickým využitím (Z02.3 a Z02.24) se nacházejí v sousedství městského jádra převážně mezi plochami individuálního bydlení. Vzhledem k určení – pro víceúčelový objekt s kulturním a sportovním využitím a pro zázemí spolkové činnosti je poloha v centru města vhodná.

Lokalita pro občanskou vybavenost (Z02.26) – konkrétně pro restauraci a jídelnu je při průjezdné komunikaci II/611 vklíněna do plochy pro výrobu a sklady. Provozně ke stětu nedochází. Lokalita je však v přímém sousedství objektu kulturní památky – Kaple Panny Marie Bolestné Kiliána Ignáce Dienzenhofera. Aby opravdu došlo k revitalizaci prostorových vztahů a citlivému zakomponování nového provozu, je nezbytné, aby dokumentaci k záměru vypracoval autorizovaný architekt.

Lokalita pro technickou vybavenost (Z02.23) – rozšíření provozu odpadového hospodářství, komunální kompostárny, apod. je v poloze přímo navazující na areál stávající ČOV siituována vhodně.

Úpravy a změny využití ploch v zastavěném území ani požadovaná rozšíření zastavitelných ploch tedy neovlivňují původní urbanistickou koncepci, která dle schváleného územního plánu platí i nadále.

### **Doprava**

Při řešení návrhu dopravní obsluhy jednotlivých lokalit a místních obslužných komunikací v podrobnějších stupních projektové dokumentace je třeba dodržovat aktuálně platná legislativní opatření a technické normy (Projektování místních komunikací; Projektování

křižovatek na silničních komunikacích; Prostorové uspořádání sítí technického vybavení; Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel).

#### O.e.02. Vyhodnocení z hlediska udržitelného rozvoje území

Pro vyhodnocení z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území byly využity územně analytické podklady (aktualizace 2010) ve formě rozboru udržitelného rozvoje území ORP Nymburk v koordinaci s údaji platné dokumentace ÚPNSÚ Sadská. Z uvedených podkladů lze k záměrům souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská vyvodit následující závěry:

##### □ **Pilíř životního prostředí**

###### - Záplavové území:

S plochou vymezenou hranicí záplavového území  $Q_{100}$  vodního toku Labe je pouze v hraničním kontaktu lokalita Z02.23, přičemž vlastní plocha lokality přímo dotčená záplavovým územím není.

Z nadřazených záměrů je dotčena záplavovým územím v prostoru podél Šembery liniová stavba přeložky komunikace II/330 v úseku od nové mimoúrovňové křižovatky na D11 až po křižovatku se stávající trasou silnice II/611, resp. s železniční tratí Český Brod – Nymburk. Dopravní stavba musí být navržena nad úrovní  $Q_{100}$ .

###### - Nadregionální a regionální ÚSES

Prvky a plochy nadregionálního a regionálního ÚSES (ale ani lokálního ÚSES) nejsou lokalitami souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská dotčeny. ÚSES je do souboru změn č.02 zapracován s upřesněním podle nově platné nadřazené dokumentace ZÚR SK;

###### - Okolnosti spojené s vysokou kvalitou přírodního prostředí (Území s unikátními a význačnými krajinnými typy, přírodní park Kersko - Bory) a s vysokou atraktivitou území pro každodenní, krátkodobou i s dlouhodobou rekreaci (oblast se zvýšeným významem pro rekreaci a cestovní ruch) jsou zapracovány do podmínek pro využití území v jednotlivých rozvojových lokalitách.

###### - Ostatní limity ochrany přírody nejsou lokalitami souboru změn č.02 dotčeny.

Při dodržení územních limitů ÚAP (ochranná pásma technické infrastruktury, ochrana přírody, ...) a stanovených podmínek využití území plynoucích z regulativů BI, SC, SM, SM.1, SM.3, RI, OV, OV.2, OT a OD nevyvolají lokality souboru změn č.02 v území žádné negativní důsledky.

##### □ **Sociální a hospodářský pilíř**

Lokality souboru změn č.02 ÚPO Sadská neovlivní úroveň sociální soudržnosti obce, ani úroveň hospodářských aktivit. Přírůstek počtu objektů trvalého bydlení (cca 100 až 110 pozemků pro rodinné domy, tj. cca 120 až 130 bytů) odpovídá přibližně 75% původního předpokladu ÚPNSÚ Sadská pro období r. 2010 až 2020. Vymezení územních rozvojových ploch je proto možné s ohledem na současný všeobecný pokles stavebních aktivit pokládat za přiměřené. Předpokládané aktivity a využití lokalit souboru změn č.02 nesměřuje k vytvoření nových pracovních míst. V důsledku realizace nové zástavby pro trvalé bydlení, avšak s ohledem na obecný jev stárnutí populace, bude proto přírůstek počtu ekonomicky aktivních obyvatel ovlivňovat zvýšenou vyjížděku za prací v přijatelných mezích. Současně je však možné očekávat vyšší zájem o lokální občanskou vybavenost – tedy mírné zlepšení podmínek pro podnikání v oblasti obchodu a služeb a tím i zvýšení standardu ve struktuře a spektru vybavenosti města.

#### **Závěr:**

Navrhované využití lokalit souboru změn č.02 je přijatelné za předpokladu splnění výše uvedených podmínek a stanovených regulativů pro funkční využití ploch a při současném dodržení územních podmínek a limitů. Záměry souboru změn č.02 při respektování uvedených podmínek nenarušují vyváženost pilířů trvale udržitelného rozvoje a nejsou v rozporu s původní urbanistickou koncepcí.

## O.f NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ POŽÁRNÍ OCHRANY A OCHRANY OBYVATELSTVA

Na lokality souboru změn č.02 ÚPNSÚ Sadská se vztahuje řešení požadavků požární ochrany a ochrany obyvatelstva dle zákonů č. 133/1985 Sb., 240/2000 Sb., 239/2000 Sb. a vyhl. 380/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že budou v rámci podrobnějšího řešení v rámci dohod o parcelaci jednotlivých lokalit souboru změn č.02 navrženy neprůjezdné komunikace, musí splňovat požadavek na možnost otáčení požární techniky dle vyhl. č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů (příl. č. 3, bod 3. – neprůjezdná jednopruhová komunikace delší než 50 m), příp. dle ČSN 73 6110 (pol. 14.2.1 – slepá komunikace delší než 100 m).

ROZSAH GRAFICKÉ ČÁSTI  
ODŮVODNĚNÍ SOUBORU ZMĚN č.02  
ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU SADSKÁ

Výkresy:

|       |   |           |
|-------|---|-----------|
| 1/O.1 | KOMPLEXNÍ NÁVRH VYUŽITÍ ÚZEMÍ, DOPRAVA /<br>/ KOORDINAČNÍ VÝKRES *) | 1 : 5.000 |
| 7.    | PŮDNÍ FOND, ÚSES  | 1 : 5.000 |

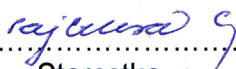
---

*Poznámka:*

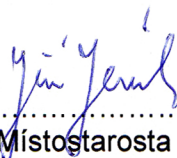
*\*) Při zpracování změny ÚPD schválené do 31.12.2006 je hlavní výkres i koordinační výkres identický a proto je vydán pouze v jednom výtisku společně pro část návrhu změn i pro odůvodnění*

**Poučení:**

Proti souboru změn č.02 územního plánu sídelního útvaru Sadská vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád ve znění pozdějších předpisů).



Starostka



Místostarosta

