

SLUŠTICE

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

Změna č. 3 - návrh zadání

Objednatel: Obec Sluštice

Starostka obce: Antonín Müller

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech
odbor územního plánování a regionálního rozvoje

Červen2012

OBSAH

	strana
a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem popřípadě z dalších územních vztahů	2
b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	3
c) Požadavky na rozvoj území obce	3
d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	3
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	3
f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	4
h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	4
i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů a problémů v území	5
j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti a rozvojové ose	5
k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	5
l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	5
m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast	5
n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	5
o) Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	5

Zadání Změny č. 3 Územního plánu obce Sluštice, dle zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

O pořízení Změny č. 3 Územního plánu obce Sluštice rozhodlo Zastupitelstvo obce Sluštice na svém zasedání dne 28.3.2012. Na základě těchto rozhodnutí je vypracováno toto Zadání (v členění podle vyhlášky č. 500/2006 Sb.).

a) Požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších územních vztahů

Politika územního rozvoje ČR 2008 schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, začleňuje správní území obce Sluštice (součást obvodu obce s rozšířenou působností Říčany) do rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha, tj. oblasti s nejsilnější koncentrací obyvatelstva, ekonomických a kulturních aktivit.

Do správního území Sluštice zasahuje dopravní koridor.

Politika územního rozvoje ukládá:

- stanovit rámce k vytváření vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost obyvatel území (udržitelný rozvoj území);
- ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví;
- bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatků lidských zásahů;
- vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí;
- vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os;
- úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací. Byly vydány dne 19. 12. 2011.

ZÚR navrhuje v kap. 4 Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu, odst. 4.1. Plochy a koridory dopravy: bod (118) pro umístění stavby aglomeračního okruhu (AO) jako silnice vyšší třídy koridor pro umístění stavby D066 – aglomerační okruh úsek Pacov – Sluštice – Škvorec bod (119) ZÚR stanovují

pro územní plánování zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby pro silnici I. třídy koridor v šířce 300 m (v případě rekonstrukce v šířce 100 m).

b) Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady pro správní území obce s rozšířenou působností (ÚAP ORP) Říčany byly zpracovány v roce 2008 a aktualizovány v roce 2010. Plochy řešené Změnou č. 3 se dotýká koridor aglomeračního okruhu (AO).

c) Požadavky na rozvoj území obce

Správní území obce Sluštice tvoří jedno katastrální území, které má výměru 406,05 ha. K datu 3. 3. 2001 zde žilo 308 trvale bydlících obyvatel. Je to území s tradiční obytnou a rekreační funkcí.

V rámci zpracování Změny č. 3 bude prověřen návrh plochy sadů a zahrad (v rozsahu cca 10 ha) a situování plochy výroby a skladů (zpracovna ovoce) v jižní části správního území obce Sluštice:

- prověřit návaznost na celkové urbanistické řešení koncepce obce;
- prověřit souvislost s koridorem aglomeračního okruhu a respektovat jeho vymezení.

d) Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

- lokalita řešená Změnou č. 3 ÚPO se nachází v nezastavěném území (plocha zemědělská).

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Občanská vybavenost

- nejsou požadavky.

Doprava

- lokalita se nachází při silnici III/10173.

Vodní hospodářství

- lokalita bude zásobována z lokálního zdroje vody;
- řešit odkanalizování a čištění odpadních vod. Srážkové vody budou využity pro zavlažování.

Energetika

- pro plochy sadů není požadavek, pro plochu výroby a skladů počítat s potřebou zásobování elektrickou energií a zásobování teplem.

f) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Ochrana přírodních hodnot

Ve východní části správního území obce Sluštice je vymezen nadregionální biokoridor v údolí vodního toku Výmoly NRBK 66 s vloženými lokálními biocentry LBC 10 Mlýnský rybník a LBC 17. Územím procházejí lokální biokoridory LBK 11 a LBK 36.

- v řešeném území Změnou č. 3 se nevyskytují plochy chráněné dle zákona č. 114/1992 Sb. (ani plochy ÚSES).

Ochrana kulturních hodnot

Objektem zapsaným v ústředním seznamu kulturních památek je kostel sv. Jakuba Většího. Urbanistickou a architektonickou hodnotou je historické centrum obce se zemědělskými statky.

- objekty zapsané v ústředním seznamu kulturních památek se v řešeném území nevyskytují;
- ochranné pásmo kulturních památek se v řešeném území nevyskytuje.

g) Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

- nepředpokládá se.

h) Další požadavky vyplývající ze zvláštních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- požadavky civilní ochrany jsou řešeny v rámci celé obce;
- dobývací prostory, prognózní zdroje nerostných surovin, poddolovaná ani sesuvná území nejsou v řešeném území evidována;
- v západní části správního území obce se nachází chráněné ložiskové území (cihlářská surovina). Do plochy řešené Změnou č. 3 nezasahuje;
- záplavové území Q_{100} vodního toku Výmoly je stanoveno. Do plochy řešené Změnou č. 3 nezasahuje.

i) Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů a problémů v území

1. V urbanistické koncepci respektovat záměry z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR Středočeského kraje) aglomerační okruh (AO).
2. Stanovit regulativy ploch s rozdílným způsobem využití.

j) Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti a rozvojové ose

- jedná se o rozvojovou oblast OB1 – Rozvojová oblast Praha (viz bod a).

k) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

- nepředpokládá se potřeba pořízení územní studie pro tuto lokalitu.

l) Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

- nepředpokládá se potřeba pořízení regulačního plánu pro tuto lokalitu

m) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území (VV URÚ), pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

- nepředpokládá se potřeba vyhodnocení; v blízkosti řešeného území se nenacházejí lokality NATURA 2000, evropsky významné lokality ani ptačí oblast.

n) Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

- nepředpokládá se potřeba zpracování konceptu a variant řešení Změny č. 3 ÚPO Sluštice.

o) Požadavky na uspořádání obsahu dokumentace Změny č. 3 ÚPO a odůvodnění Změny č. 3 ÚPO s ohledem na charakter území a problémy k řešení, včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna č. 3 ÚPO Sluštice bude zpracována v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) a navazujících vyhlášek č. 500/2006 Sb. a 501/2006 Sb.

Obsah dokumentace se bude řídit § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Etapová dokumentace bude vyhotovena v listinné podobě ve třech paré. Současně bude dokumentace předána v digitální formě na elektronickém nosiči.

Dokumentace pro vydání Změny. č. 3 ÚPO Sluštice bude vyhotovena ve čtyřech paré a současně předána na elektronickém nosiči.