

# PRŮVODNÍ ZPRÁVA - ÚZEMNÍ PLÁN OBCE SLUŠTICE

( *Středočeský kraj* )

## Úplné znění po změně č.4

### A) ZÁKLADNÍ ÚDAJE

#### A1) HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ:

Pro obec Sluštice nebyla v minulosti zpracována žádná celková územně plánovací dokumentace, ani územně plánovací podklad, v roce 1993 byl pouze proveden urbanistický průzkum obce a v roce 2001 byl vypracován projekt komplexních pozemkových úprav k.ú. obce.

Důvodem pro pořízení územního plánu je potřeba stanovení urbanistické koncepce pro rozhodování o územním vývoji obce v budoucích 15-18 letech a koordinace tohoto vývoje s rozvojem sousedních obcí.

Hlavním cílem územního plánu je vyhodnocení současného stavu využívání území, posouzení jeho rozvojových možností a problémů obce a návrh takového uspořádání, které by vytvořilo vhodné životní podmínky pro obyvatele, naznačilo možnosti pro podnikatelské aktivity a pro další vývoj krajiny ve správním území obce a stanovilo regulační zásady pro koordinaci celospolečenských a soukromých zájmů.

#### A2) ZHODNOCENÍ DŘÍVĚJŠÍCH ÚZEMNÍCH PODKLADŮ:

Urbanistický průzkum obce z roku 1993 obsahoval znázornění funkční skladby sídla, stavebního stavu objektů a dopravního stavu. Tyto podklady byly aktualizovány ke stavu roku 2002 a doplněny pro potřeby ÚPD.

Projekt komplexních pozemkových úprav z roku 2001 navrhl změny hranic ZPF, upravil síť polních cest a stanovil koridory územního systému ekologické stability. Tento dokument neobsahoval zásahy do krajiny, vyvolané programem rozvoje stavebních aktivit sídla. Územní plán proto přebírá projednané a schválené části krajinných úprav dle KPÚ, a upravuje je v příhraničním sektoru sídla podle potřeb urbanistické koncepce.

Návrh územního plánu obce Sluštice vychází z konceptu ÚP, schváleného usnesením zastupitelstva obce Sluštice číslo 1/12/02 ze dne 4.12.2002. Vyjádření nadřízeného orgánu ÚP, tj. referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha-východ, bylo vydáno dne 12.11.2002 pod č.j. 060/event.č. 4700/02/Ba.

Změny v území oproti konceptu ÚP: po schválení konceptu ÚP byla vypracována urbanistická dokumentace pro ÚR lokalit v sektorech O2, O3, ležících západně od hranic současně zastavěného území (autor ing. Arch. L. Kódl), podle které bylo území těchto sektorů na základě územního rozhodnutí rozparcelováno. Návrh ÚP obce Sluštice tyto parcelace přebírá jako skutečný současný stav zastavěného území a pro novou obytnou výstavbu navrhuje pouze sektor O1 (viz koncept ÚPD).

### A3) VYHODNOCENÍ NÁVRHU ÚP DLE POŽADAVKŮ SOUBORNÉHO STANOVISKA KE KONCEPTU ÚP:

Ze souborného stanoviska vyplývá, že ke konceptu ÚP se vyjádřilo 29 příslušných orgánů a organizací, z toho 24 stanovisek bylo bez připomínek a 5 stanovisek s připomínkami. Obecní úřad vypracoval souhrn těchto připomínek spolu s pokyny pro vypracování návrhu ÚPD, které obsahovaly 13 bodů. Všechny připomínky a body pokynů byly v návrhu ÚPD respektovány a splněny, včetně doporučení k variantě tlakové kanalizace (bez ČOV na území obce).

### A4) VYHODNOCENÍ NÁVRHU ÚP DLE CÍLŮ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ:

Návrh ÚPD Sluštice splnil cíle územního plánování, vyjádřené ve Stavebním zákonu č. 50/1976 S. v pozdějším znění, dle §1, odst.2, a týkající se předpokladu zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území a ochrany základních složek životního prostředí.

## **B) ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

### **B1) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ:**

Územní plán řeší celé správní území obce Sluštice vymezené jejími platnými katastrálními hranicemi.

Širší vztahy jsou dokumentovány ve střední části bývalého okresu Praha-Východ.

### **B2) ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ:**

#### Současný stav sídla:

Obec Sluštice je sídlo s 308 stálými obyvateli, má 142 bytových jednotek a 65 rekreačních objektů. Občanskou vybavenost tvoří obecní úřad, kostel, obchod se smíšeným zbožím, 2 restaurace, hřiště na kopanou se šatnami, hasičská zbrojnice, několik řemeslných dílen, hřbitov a škola (dnes nevyužitá).

V obci jsou 2 podniky místního průmyslu a 1 podnik zemědělského družstva, zaměřený na rostlinnou výrobu (chov hospodářských zvířat byl zrušen).

Stavební stav budov je až na malé výjimky dobrý a adaptace schopný.

Obec má elektrorozvodnou síť, dešťovou kanalizaci, sdělovací telefonní rozvod a systém lokálních studen a žump. Chybí jí vodovod a kanalizace s čistírnou odpadních vod, není plynofikována. Vytápění objektů je převážně klasické, na tuhá paliva.

Po urbanistické stránce se obec skládá z historického jádra (nepravidelná zástavba zemědělských statků v okolí kostela sv. Jakuba Většího), založeného v roce 1223 na svažitém území v okolí potoka Výmoly, a z novodobé výstavby od roku 1900 až do současnosti, která toto jádro z jihu obklopuje. Tato zástavba má pravidelný ulicový charakter a je tvořena převážně rodinnými domky. Obec nemá významný centrální prostor typu návsi, urbanisticky nejhodnotnější je okolí kostela sv. Jakuba Většího. Kostel přitom tvoří urbanistickou i krajinnou dominantu, vnímanou z větších dálek. Za SV hranicí obce byl v 70. letech vybudován velkokapacitní areál pro chov krav, jehož zemědělská funkce byla po roce 1989 nahrazena funkcí dílenských služeb (autovrakoviště s dílnami).

Hlavní urbanistickou závadou obce je vedení střední a těžké silniční dopravy středem obce. Tuto skutečnost je nutno odstranit silničním obchvatem vedeným pod jižní hranicí současně zastavěného území. Ve střední části obce chybí chodníky, netěsnost žump způsobuje znečišťování povrchových i spodních vod. Do SV části zastavěného území obce zasahuje potok Výmola s bohatým stromovým doprovodem. Do něj jsou svedeny i 2 občasné toky (pod kostelem a po západní hranici obce). Významnou zeleň v obci tvoří (kromě doprovodu Výmoly) skupina stromů okolo kostela, okolo hřiště, alej podél silnice na Sibřinu a zeleň u východní a západní hranice sídla.

Jihovýchodně od Sluštic, cca 600m proti toku Výmoly, se rozkládá chatová osada. Je vybavena pouze elektrickým rozvodem, pitná voda se čerpá ze studní a splašky shromažďují v jímkách. Urbanistická hodnota chatové zástavby je nízká.

Obec Sluštice nemá prakticky žádné plošné rezervy pro výstavbu uvnitř svých hranic. Nárokovaný rozvoj obytné výstavby proto musí probíhat mimo ně, na přijatelně sklonitém terénu. Tyto možnosti však komplikují vysoká půdní bonity ZPF v okolí, poloha potoka a jeho zátopového území a poloha ochranných pásem (viz rozborová mapa a mapa limitů územního rozvoje v konceptu ÚP). Za optimální kompromis je možno uvažovat rozvoj obce jižním směrem k předpokládanému obchvatu silnice II-101, který rozdělí zemědělský půdní fond. Rozvoj zde bude limitován protihlukovými opatřeními.

Nárokovaný rozvoj místního průmyslu a skladování je orientován pod bývalý zemědělský areál (dnes autovrakoviště) tak, že vznikne ucelená výrobně-skladovací zóna, dostatečně oddělená od bydlení a individuální rekreace.

Rozvoj chatové zástavby se neuvažuje.

Předmětem ochrany v obci musí být:

- památkově chráněné objekty (kostel sv. Jakuba s hřbitovním okolím)
- urbanistická struktura historického jádra (uliční čára a objem budov podél komunikací)
- přírodní plochy v obci (vodní toky a jejich břehy, travnaté plochy s vzrostlými stromy)
- veřejně prospěšné stavby
- zařízení a plochy s ochrannými pásmy

#### Současný stav krajiny:

Krajina ve správním území obce Sluštice je zemědělského typu, intenzivně využívaná, rozsáhle zorněná, s malým podílem lesů a rozptýlené zeleně. Celková rozloha krajiny správního (katastrálního) území Sluštic je 406,05ha, z toho zemědělská půda 363,48ha, lesní půda 10,89ha, sady a zahrady 14,21ha.

Hlavní funkce krajiny do budoucna zůstane zemědělská. Na základě schváleného projektu komplexních pozemkových úprav dojde k úpravě hranic pozemků, k dobudování sítě polních cest a k doplnění stávající kostry ÚSES.

Krajinou k.ú. Sluštice probíhají silnice č. II-101 (okruh Zbraslav – Brandýs n. Labem) a č. III-1073 (Sibřina – Sluštice - Březí). Silnice Sluštice - Dobročovice byla pro malé využívání vyřazena v roce 1992 ze silniční sítě. Tato silniční struktura se nebude ve výhledu měnit. Západně od obce prochází ve směru S-J vysokotlaký plynovod profilu DN 150, podél silnice č. III-1073 probíhá zásobovací STL plynovod (přetlak 300 kPa) od regulační stanice VVTL Sibřina. Podél východní hranice k.ú. prochází tah VVN el. sítě, z něhož jsou vedeny odbočky VN severně nad obcí k trafo stanicím. Další rozvody tohoto typu se zatím neuvažují.

Hlavním vodním tokem k.ú. Sluštice je potok Výmola, který protéká Mlýnským rybníkem. Vodní tok je znečišťován plošnou i břehovou erozí a při průtoku obcí i unikajícími splašky z netěsnících jímek (žump). Nad rybníkem je mokřad, vytvořený na stabilizovaném nánosy.

Okolí sídla je ze všech stran odvodněno melioračním systémem. Západně od hranice současně zastavěného území obce leží zásoby dosud netěžené cihlářské suroviny s mocností 6-16 m.

Předmětem ochrany v k.ú. Sluštice musí být:

- ucelené plochy orné půdy 1.třídy (BPEJ)
- louky a ostatní trvalé travní porosty
- lesní půda a veškerá rozptýlená zeleň
- vodní toky, rybníky a mokřady
- odvodňovací soustava (meliorace)
- zemědělské komunikace
- zásoby cihlářské hlíny
- energetické rozvody.

Katastrálním územím neprocházejí žádné významné turistické cesty. Pro cyklistiku a autoturistiku jsou využívány silnice.

### B3) NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE:

Návrh urbanistické koncepce obce Sluštice vychází z její urbanistické charakteristiky, z potřeb ochrany veřejných zájmů a z možnosti územního rozvoje.

Hlavní myšlenkou koncepce je udržení územní kompaktnosti obce a vhodné zónace hlavních funkcí ve správním území. Urbanistická koncepce musí reagovat na tendence rozsáhlé urbanizace v Pražské aglomeraci (potřeba výstavby rodinných domků v okolí Prahy) a v této souvislosti i na územní rozvoj sousední obce Křenice. Obec bude mít nadále své postavení v sídelní síti střední partie okresu a bude vázána dále na vybavenost spádového centra Říčany a na vyšší vybavenost a pracovní příležitosti Prahy. Urbanistická koncepce respektuje a chrání strukturu historického jádra obce a její kulturní a památkovou dominantu, odstraňuje nedostatky v komunikačním uspořádání a ve vybavení komunálními inženýrskými sítěmi a stanovuje regulativy dalšího vývoje obce.

Návrh koncepce krajinných úprav vychází z řešení, navržených projektem komplexních pozemkových úprav z roku 2001 (atelier ing.Gallo), které jsou upraveny v místech rozvoje obce a dle změn dopravní struktury. Hlavní myšlenkou krajinných úprav je udržení produkční schopnosti krajiny, posílení její ekologické stability a ochrana významných krajinných prvků, jako jsou lesy, vodní toky, rybníky, mokřady a luční porosty v údolních nivách.

Urbanistická koncepce je dále rozvedena v kapitolách B4 a B7.

## B4) NÁVRH ČLENĚNÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A JEJICH VYUŽITÍ:

Zastavěné území bylo aktualizováno k 8.2.2019. Vymezení zastavěného území je přehledně zaznamenáno ve výkresové části změny č.4 ÚP Sluštice.

Návrh ÚPO Sluštice vymezuje další, zastavitelné území pro obytnou výstavbu – sektor O1 (lokalita Nad rybníkem) a pro místní průmysl a skladování – sektory P2 a P4, v návaznosti na stávající areál autovrakoviště (sektor P1). V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je vymezena plocha přestavby Z4.2, plocha Z4.3 jako plocha s lokálním regulativem umožňujícím zástavbu a koridor Z4.K1.

V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je dále vymezen koridor s označením Z.4.K2 pro umístění veřejně prospěšné stavby – koridor pro dvojité vedení 400 kV Čechy Střed – Chodov v plošné šíři 300 m na základě požadavku oprávněného investora ČEPS, a.s. zn: 936/18/18000 ze dne 1.10.2018.

Současně zastavěné území obce má tyto funkční plochy:

- Plochy obytné
- Plochy obytně smíšené, tj. takové, kde je hlavní funkcí bydlení, případně doplněné provozem rodinných řemesel, služeb a malých hospodářství.
- Plochy důležité občanské vybavenosti
- Plochy sportovní
- Plochy zemědělské výroby a služeb.
- Plochy místního průmyslu a skladování
- Plochy pro individuální rekreaci
- Plochy pro inženýrskou infrastrukturu (komunikace, sítě)
- Plochy veřejně zeleně včetně přilehlých částí ÚSES
- Plochy vodní

Mimo hranice současně zastavěného území se nacházejí ještě

- Plocha hřbitovní
- Plochy neurbanizované (zemědělská půda, lesní půda, vodní plochy)
- Komunikace a dálkové sítě.

Převahu funkčních ploch uvnitř hranice současně zastavěného území tvoří plochy obytné a obytně smíšené, občanská vybavenost je soustředěna v historickém jádru, sportovní plochy a plochy zemědělské a nezemědělské výroby a služeb leží v jeho okrajových částech. Vně hranic současně zastavěného území převažují plochy orné půdy. Plochy lesní a luční jsou soustředěny převážně v okolí potoka Výmoly. Současné rozložení funkčních ploch je vyhovující až na hlavní průjezdnou komunikaci II-101, která prochází středem zastavěné části a narušuje její prostředí. Územní plán proto navrhuje její přeložení mimo zastavěné území, jižním směrem.

## PODROBNĚJŠÍ CHARAKTERISTIKA FUNKČNÍCH PLOCH A MOŽNOSTI JEJICH ÚPRAV

### PLOCHY OBYTNÉ A OBYTNĚ SMÍŠENÉ:

Stávající plochy jsou zastavěny

- původními statky a chalupami
- novodobými rodinnými domky
  
- nízkopodlažními bytovými domy
- řemeslnickými dílnami a provozovny služeb na pozemku obytných budov
- dvory, zahradami a sady, které přiléhají obytným budovám a dílnám

Pro novou obytnou výstavbu byla provedena parcelace území, ležících západně od současné hranice zastavěného území (viz A2 průvodní zprávy).

Stávající obytné a obytně smíšené plochy mají rozdílnou možnost dostaveb a adaptací. V historickém jádru, v místech původních statků s většími pozemky je tato možnost větší, než v území pozdější výstavby s menšími parcelami. Přístavby je nutno provádět tak, aby nebyla překročena stavební čára směrem do ulice a aby byly dodrženy podmínky odstupů od sousedů, dané obecnými technickými požadavky pro výstavbu. Přístavby je nutno přizpůsobovat charakteru základního objektu.

Úpravy zásadnějšího charakteru je nutno vyloučit v ochranných pásmech rozvodů VN a v zátopovém území. Ochranná pásma z rodinného hospodářství (chov hospodářských zvířat) nesmí zasahovat do obytných objektů sousedů. Detailní podmínky pro stavební činnost jsou obsaženy v regulativech.

Požadovaný nárůst další nové obytné výstavby je po územních rozborech možno zajistit pouze za jižní hranicí sídla, směrem k navrženému silničnímu obchvatu č. II-101 a to tak, aby byla zachována půdorysná celistvost sídla, a nová výstavba nebyla zasažena nadměrným hlukem ze silničního obchvatu. Půdorysná omezení této výstavby dále tvoří potok Výmola s Mlýnským rybníkem a jejich ochranné pásmo, poloha stávajícího hřiště a poloha projektovaných a schválených polních cest.

Nová obytná výstavba obce je v ÚPD navržena do sektoru O1 (lokalita Nad rybníkem) s předpokládanou kapacitou 44 rodinných domků, dále do sektoru O2 (lokalita Na Čtverách) s parcelovanou kapacitou 62 rodinných domků, a do sektoru O3 (lokalita Na kukli) s parcelovanou kapacitou 70 rodinných domků. Změna č.4 ÚP Sluštice vymezuje plochy Z4.2 pro obytnou zástavbu.

Průměrná velikost parcel v sektoru O1 by měla být 1100 m<sup>2</sup>, průměrná velikost parcel v sektorech O2, O3 je 870 m<sup>2</sup>. Nové obytné domky mohou být ve formě izolované zástavby nebo dvojdomků, přičemž izolovaná zástavba musí převládat (minimálně 80% zástavby sektoru).

Šířky domků je nutno přizpůsobit šířkám parcel a odstupů od jejich hranic, v souladu s Obecnými technickými požadavky na výstavbu a také s potřebou zajištění oslunění obytných místností. Nové objekty, budované na odvodněných plochách (meliorace) musí zachovat odtokové poměry podpovrchových vod. Nové sektory O1, O2, O3 je nutno zastavovat tak, aby nová výstavba navazovala vždy na výstavbu stávající.

Naplněním kapacity sektorů O1-O3 může být počet obyvatel Sluštic zvýšen až o 600 obyvatel. Vzhledem k charakteru sídla, okolní krajiny a k široké nabídce staveních příležitostí v regionu je nutno tento nárůst obyvatel považovat za horní hranici únosnosti území.

Detailní podmínky zástavby sektorů O1, O2, O3 jsou obsaženy v regulativech.

### OBJEKTY DŮLEŽITÉ OBČANSKÉ VYBAVENOSTI:

Objekty občanské vybavenosti tvoří obecní úřad, škola, kostel, 2 restaurace, obchod smíšeným zbožím, hasičská zbrojnice, hřbitov, čekárna autobusové dopravy.

Zde se předpokládá úprava těchto objektů podle potřeb v hranicích jejich pozemků (dílní dispoziční a konstrukční úpravy nemohou přestoupit stavební čáru směrem do ulice, a nemohou přestoupit výškovou hladinu okolní zástavby). Objekt školy, i když dnes nevyužitý, by vzhledem k možnosti značného nárůstu obyvatelstva měl být zachován buď pro účely provozu základního stupně, nebo mateřské školy. Ze stejného důvodu bude potřeba zvětšení prodeje smíšeného zboží nebo zřízení specializovaných obchodů.

Úpravy památkově chráněného kostela lze provádět pouze na základě pokynů orgánů památkové péče. Ochranné pásmo kostela sahá k hranici pozemku, tj. k lici zdi sousedícího hřbitova. Vzhledem k dominantní funkci kostela v historickém jádru je nutno úpravy všech objektů v jeho sousedství prověřovat z hlediska pohledové souvislosti s kostelem.

Ochranné pásmo nového hřbitova, ležícího nad severní hranicí sídla, je 100m od obvodní zdi a zabráňuje umístění eticky nevhodných zařízení do blízkosti hřbitova. Rozšíření hřbitova se v návrhovém období nepředpokládá.

Další zařízení občanské vybavenosti mohou vzniknout na základě soukromé iniciativy na soukromých pozemcích historického jádra. Pro jejich realizaci platí omezení, vyplývající z obecných technických požadavků pro výstavbu (vyhláška MMR), z požárních a hygienických předpisů.

### PLOCHY SPORTOVNÍ:

Plochy sportovní tvoří hřiště na kopanou se šatnami. Toto hřiště vyhovuje potřebám obce a proto se předpokládají pouze zásahy v důsledku oprav nebo doplnění vybavenosti. Nové sportovní plochy se v obci nenavrhují.

### PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY A SLUŽEB:

Tyto plochy tvoří stávající soubor objektů žampionárny a stávající soubor objektů pro družstevní zemědělské stroje a opravy. Územní plán předpokládá úpravy těchto objektů dle jejich provozních potřeb (možné dispoziční změny, rekonstrukce a přestavby) v rámci jejich pozemků-negativní účinky jejich provozu nesmí narušit hygienické hodnoty v sousedních obytných objektech. Stavební řešení musí odpovídat požadavkům vyhlášky o obecných technických požadavcích na výstavbu. V souboru úschovy a opravy zemědělské techniky se doporučuje vytvoření souvislé husté bariéry zeleně u jeho západní hranice. Obec nepředpokládá návrat živočišné velkovýroby do správného území v návrhovém období ÚPD a územní plán proto nenavrhuje plochy pro tyto účely, ani ochranná pásma, související s provozem



hospodářských zvířat. Chov středních a vyšších počtů hospodářských zvířat v navržených hranicích současně zastavěného území Sluštic je vyloučen z hygienických důvodů. Malé skupiny zvířat je možno chovat tam, kde to prostorové možnosti dovolí (tj. zejména na plochách statků), a kde ochranná pásma ze stájí nezasáhnou do obytných objektů sousedů. Stáje a jejich příslušenství musí být zabezpečeny proti únikům škodlivých tekutých látek do půdy a spodních vod.

#### PLOCHY MÍSTNÍHO PRŮMYSLU A SLUŽEB:

Plochy místního průmyslu a služeb tvoří objekty a zařízení stávajícího autovrakoviště (sektor P1), plochy pro rozvoj místního průmyslu a služeb (sektor P2, P4), a objekty stávajících dílen podniku TOKOZ (sektor P3).

Objekty stávajícího autovrakoviště mohou být upravovány podle potřeb provozu (úpravy stávající dispozice, přestavby), ale nesmí být překročena stávající výšková hladina nejvyšší budovy.

Úpravy objektů stávajících dílen podniku TOKOZ musí být vzhledem k exponované poloze u kostela prováděny pouze uvnitř dispozice objektů, s možností přístaveb ve dvoře. Hranice obvodového zdiva směrem do ulic nesmí být překročena, sklon a výška stávajících střech v této části musí být zachována.

Výstavba v sektoru P2 a P4 bude vzhledem ke značnému spádu terénu probíhat na terasových plošinách, které omezují šířku budov na max. 10-12 m. Max. výšky hřebenů střech nad terénem mohou být 8,5 m, sklon střech min 30°. Z pohledových i hygienických důvodů je nutno na hranicích sektorů P1, P2, P4 vybudovat souvislý pás stromů a keřů.

Technické řešení stávající i navrhované výstavby musí odpovídat obecným technickým požadavkům pro výstavbu a musí zabezpečit ochranu spodních vod proti únikům ropných látek a jiných škodlivin.

#### PLOCHY VEŘEJNÉ ZELENĚ A PŘILEHLÝCH ČÁSTÍ ÚSES:

##### Plochy stávající veřejné zeleně v hranicích sídla tvoří:

- stromy a travnaté plochy v okolí kostela, stromy a travnaté plochy podél místních komunikací, stromy a travnaté plochy okolo hřiště
- stromy, keře a travnaté pásy okolo potoka Výmoly
- les u východní hranice sídla
- zeleň hřbitova

Tyto plochy mají velký význam pro hodnotu životního prostředí a musí být chráněny před poškozením a úbytkem.

##### Plochy nově navržené veřejné zeleně tvoří:

- protihlukové pásy stromů a keřů podél stávající silnice II-101 (západní část) a podél jižní hrany zastavěného území a plochy O1.
- pás stromů a keřů okolo sektorů P1, P2, P4 s funkcí estetickou a hygienickou

- stromy v uličních prostorách nové obytné výstavby.

Protihlukové a hygienické pásy je nutno budovat jako zahuštěnou výsadbu listnatých a jehličnatých dřevin s více patry, za použití autochtonních (původních, místních) druhů.

Plochy protihlukových a hygienických pásů budou z důvodů svého rozsahu zahrnuty do lesní půdy.

Plochy částí ÚSES, přilehlých k hranici současně zastavěného území, tvoří:

- travnaté, keřové a stromové doprovody potoku Výmoly
- lesní plochy podél potoka
- travnaté plochy a stromové aleje podél silnic.

### VODNÍ PLOCHY:

Vodní plochy v obci tvoří potok Výmola a jeho 2 zčásti zatrubnělé přítoky (odvodnění), dále malá umělá protipožární nádrž pod kostelem a Mlýnský rybník, přiléhající k východní hranici sídla, s funkcí akumulací a požární. V území musí zůstat zachovány dobré odtokové poměry. Je zakázáno měnit směr, podélný sklon a příčný profil koryta potoka, poškozovat břehy, těžit z koryta zeminu nebo písek. Je zakázáno provádět terénní úpravy zhoršující průtok potoka i odvodňovacích kanálů a drénů. Podél celé trasy potoka je nutno chránit plochy dobrého zasahování srážkových vod (trvalé travní porosty, lesní půdy). Je nutno posilovat retenční schopnost krajiny. Proto územní plán zahrnul do vodních ploch obce i navrženou a schválenou výstavbu soukromého rybníka na louce pod Mlýnským rybníkem. Z důvodů zlepšené akumulace vody se navrhuje prohloubení mokřadu (odstranění nánosů) nad Mlýnským rybníkem při dodržení zásad revitalizace úprav.

Potok Výmola se vybřežuje, územní plán převzal z protipovodňového plánu obce rozsah zaplavovaného území a stanovuje pro ně regulační podmínky využití. Ochranné pásmo potoka vně hranic současně zastavěného území je 20m, ochranné pásmo rybníků vně hranic současně zastavěného území je 50m. Po obou stranách potoka Výmola je nutno zachovat pro potřebu správy a údržby možnost užívání volného nezastavěného pruhu o šíři 6 metrů od břehové hrany.

Do vodních toků a nádrží je zakázáno přímo svádět splaškovou kanalizaci, nebo přepady z jímek a septiků. Kontaminované srážkové vody z úniků PHM musí být zachyceny v nepropustných jímkách.

Trasu potoka Výmoly by bylo vhodné místně revitalizovat – konkrétní zásahy do toku, břehových porostů a podélných cest je nutno konzultovat se správcem vodního toku Výmola, kterým je s.p. Povodí Labe, Víta Nejedlého 951, Hradec Králové- provozní středisko Kostomlaty nad Labem.

## B5) LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ

### Limity využitelnosti správního území obce tvoří:

- současný stav ( poloha a rozloha ) výstavby, komunikací a inženýrských sítí
- ochranná pásma el. a plynových rozvodů VN a VVN (VVTL), silnic II. a III. třídy, hřbitovů, lesů, vodních toků a nádrží, památkových objektů
- trasa a rozloha lokálních biokoridorů, a rozložení ostatní ekologicky významné zeleně včetně lesních ploch
- rozložení zemědělského půdního fondu s nejvyšší bonitou
- trasa a rozloha vodních ploch
- rozloha zaplavovaného území.

Obec má stanovené zátopové území v okolí potoka Výmoly pro Q100, které v nezastavěné části obce zasahuje do vzdálenosti až 70 m od břehové čáry (louky) a v zastavěné části obce zasahuje okolní stávající zástavbu v šíři až 40 m od břehové čáry. Tato zástavba je rovněž ohrožena průlomovou vlnou po případné destrukci hráze Mlýnského rybníka.

## B6) PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu tvoří sektory O1, O2, O3. Nově navržené plochy pro obytnou výstavbu (včetně území rozparcelovaného dle předchozího územního řízení) jsou většinou rovinnaté, nebo s mírných sklonem terénu. Způsob a rozsah zástavby ovlivňují regulativy ÚPD a obecní technické požadavky pro výstavbu (MMR č. 137), včetně požadavků na nezbytné oslunění obytných prostor. Všechny tyto plochy leží na odvodněném území (meliorace), což ovlivňuje jejich zakládání a omezuje podsklepení. Zastavitelné plochy pro výrobně-skladovou výstavbu – sektory P2, P4, leží ve značně svažitém terénu, který omezuje šířku objektů a povede k vytvoření několika funkčních teras.

V rámci Změny č.4 ÚP Sluštice jsou doplněny plochy: Z4.2 jako plocha přestavby – plochy pro obytnou výstavbu a Z4.3 jako plocha se změnou lokálního regulativu.

### Nezastavitelné území tvoří:

- vyznačené plochy sadů a veřejné zeleně
- plochy sportovní (s výjimkou případné dostavby sportovního zařízení)
- plochy prvků kostry ÚSES
- plochy v ochranných pásmech a bezpečnostních pásmech
- plochy v zátopovém území

- plochy v břehovém pásmu 6m od okraje vody
- plochy lesní a vodní (s výjimkou lesního a vodohospodářského zařízení)
- plochy komunikací

Podmínečně zastavitelné území tvoří:

- plochy sadů a zahrad ležících u stávajících komunikací v návaznosti na stávající zástavbu (proluky)

Nově zastavitelné plochy musí být přístupné po veřejných komunikacích a napojeny na inženýrské sítě. Způsob zástavby je vymezen regulativy.

## B7) NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

### 1) KOMUNIKAČNÍ SÍŤ:

Základní komunikační osnovu správního území obce Sluštice tvoří silnice II-101 a silnice III-10173, které tvoří základní komunikační kříž ve směru S-J a V-Z a na který navazuje několik větví místních obslužných komunikací a pěších chodníků, propojujících ostrovy nepravidelné sídelní zástavby.

Trasy této komunikační osnovy se v návrhovém období nebudou měnit. Mělo by však dojít k

1/Napojení rozvojových ploch obce Sluštice pro obytnou výstavbu / sektory O1,O2/ a pro místní průmysl a skladování /sektory P2, P4/ na silnici II-101 místními obslužnými komunikacemi

2/Napojení rozvojových ploch pro bydlení /sektor O3, zasahujících do k.ú. Sluštice z Křenic protažením obslužných komunikací z k.ú. Křenice.

3/Odstranění dopravních závad v centru obce /viz mapa č.2/.

Ve výhledovém období je nutno vyloučit průjezd obcí těžkou dálkovou dopravou po silnici II-101, a to vybudováním silničního obchvatu jižně od obce Sluštice, podle varianty generelu rozvoje silniční dopravy.

Realizace tohoto obchvatu ve správním území obce Sluštice vyvolá potřebu

- vybudování kruhové úrovně křižovatky se silnicí III-10173
- přemostění (podjezdů) 2 polních cest
- přemostění potoka Výmoly s vybudováním nájezdných náspů.

Stávající silnice II-101 by se po realizaci obchvatu stala silnicí III.třídy. Mezi ní a sektorem O2 nové obytné výstavby se navrhuje ochranná výsadba stromů a keřů o šířce cca 15m, min. vzdálenost obytných staveb od osy silnice je 28m. U silnice III-10173 se mimo výše uvedené úpravy nenavrhují

žádné změny, předpokládá se běžná údržba povrchu. Ochranné pásmo III. třídy je 15m od osy silnice.

Silnice III-00213 byla vyřazena v roce 1992 ze silniční sítě ČR a v územním plánu je v kategorii místních komunikací. Vyžaduje významnější opravy.

Stávajícím místním komunikacím doporučuje územní plán provést rekonstrukci vozovek a na křižovatce v centru obce (č.13) provést vodorovné značení a korekci rozsahu asfaltového pokryvu tak, aby se usměrnila jízda dopravních prostředků. Nové místní komunikace navrhuje územní plán v sektorech O1- O3, P2, P4 jako obslužné, dvoupruhové, o šířce 5,8 – 6 m. V sektorech obytné výstavby by komunikace měla být pojízdným chodníkem lemovaným po obvodu pásy zeleně o šíři 2 – 2,5 m, s možností výsadby stromů. Výsadba stromů a umístění oplocení (domů) nesmí zde bránit rozhledu pro návrhové rychlosti 40 (20) km/h. Pro sektory P2 a P4 je nutno upravit napojení obslužné dvoupruhové komunikace na původní silnici II-101.

K objektům, kromě objektů , v nichž jsou požární úseky bez požárního rizika a objektů jmenovitě uvedených v příslušných normách pro požární bezpečnost jednotlivých objektů, musí vést přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel:

a/ až k nástupní ploše, nebo

b/ alespoň do vzdálenosti 20m od vchodů navazujících na zásahové cesty v případech, kde se nástupní plocha nevyžaduje, nebo

c/ alespoň do vzdálenosti 20m od všech vchodů do objektu, kterými se předpokládá vedení protipožárního zásahu, pokud se u těchto objektů nevyžaduje nástupní plocha ani vnitřní zásahové cesty.

Za přístupovou komunikaci se považuje nejméně jednopruhová silniční komunikace / viz ČSN 73 6100/ se šířkou vozovky nejméně 3m. Pro projektování těchto komunikací platí především ČSN 73 6101 nebo ČSN 73 6110, pro navrhování konstrukcí vozovek platí ČSN 73 6114.

Je-li přístupová komunikace navržena jako jednopruhová / jeden jízdní pruh/, musí být projektovaným řešením zajištěn zákaz odstavení a parkování vozidel, je-li navrženo více pruhů, musí být tento zákaz zajištěn alespoň na jednom jízdním pruhu. Doporučuje se, aby jednopruhová komunikace byla v místech požárních hydrantů rozšířena tak, aby umožňovala odstavení požárního vozidla.

Polní cesty jsou navrženy projektem komplexních pozemkových úprav. Územní plán toto řešení převzal.

Pěší komunikace v obci tvoří pouze nesouvislé zkratky v místech stávající zástavby. Územní plán navrhuje zřízení chodníků v historickém jádru mezi křižovatkami č. 13 a 21, mezi křižovatkami 9 a 13, mezi sektorem O1 a křižovatkou 13.

Hromadná doprava (autobusu) má zastávku v centru obce. Její změny územní plán nenavrhuje.

#### Doprava v klidu

Odstav vozidel /o.a./ ve stávající a na navrhované obytné zástavbě je na pozemcích jednotlivých obytných domů a usedlostí. V sektorech průmyslové a skladové výstavby je odstav vozidel prováděn uvnitř jednotlivých chat.

U základní občanské vybavenosti v centru obce / restaurace, obecní úřad, samoobsluha potravin/ jsou v provozu 2 malá parkoviště s kapacitou 3-4 osobních aut. Jejich poloha i kapacita vyhovuje a proto se územním plánem nemění.

V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je doplněn koridor o prostorové šíři 300 m Z4.K1 pro silniční obchvat II-101 v souladu se ZÚR SK u jižní hranice katastru obce.

## 2) ELEKTROROZVODNÁ SÍŤ:

Nadřazená soustava – katastrálním územím, severně od obce Sluštice prochází trasa vrchního vedení 22 kV ( AlFe 3x35 mm<sup>2</sup> ), která odbočkami ke třem transformátorům zasahuje do okrajových partií obce. V ochranném pásmu hlavního vedení, ani odboček nestojí a ani se nenavrhuje žádná stavba. Čtvrtý transformátor slouží chatové kolonii.

Přehled stávajících trafostanic:

místo	typ	Označení
Jihozápad- <i>bytovky</i>	Stožárová 250 kVA	TS 514248
Střed- <i>obec</i>	Stožárová 250 kVA	TS 511240
Východ- <i>vrakoviště</i>	Stožárová 400 kVA	TS 515786
Východ – <i>chatová osada</i>	Stožárová 250 kVA	TS 515787

V rámci územního řízení byly pro provedenou parcelaci v západní části obce navrženy a schváleny další trafostanice kioskového typu – v sektoru O2 dvě stanice, v sektoru O3 jedna stanice.

### **Energetická bilance:**

(výpočet pouze pro sektor O1 – ostatní sektory byly posouzeny v rámci územního řízení)

Předpokládá se nárůst spotřeby elektrické energie pro :

- 44 b.j. novostaveb rodinných domků
- $P_s = 58 \text{ kW}$  , při předpokládané elektrizaci  $B$  dle ČSN 332130
- Místní průmysl a sklady-  $P_s = 40 \text{ kW}$
- Celkový nárůst odběru  $P_s = 40 \text{ kW} + 58 \text{ kW} = 98 \text{ kW}$

Tento nárůst musí být pokryt výměnou stávající trafostanice TS 515786 -400 kVA za novou 630 kVA vč. úpravy konstrukce. Pro pokrytí potřeby nárůstu elektrické energie bude provedena náhrada stávající nevyhovující vzdušné sítě NN kabelovými rozvody 1 kV.

V obci se předpokládá stupeň elektrizace A-B1, elektrická energie se bude používat především pro domácí elektrické spotřebiče, k osvětlení , k domácím pracem a částečně k vaření. Stávající síť 0,4 kV není k dnešnímu dni vytížena a má rezervy. Výkon stávající trafostanice TS 511240 – 250 kVA je dostačující. V rámci posílení kapacity bude stávající nevyhovující vzdušné vedení NN nahrazeno kabelovými rozvody.

Umístění stávajících trafostanic se nemění, dojde pouze k výměně původních traf za větší.  
Trasa vedení VN bude stávající.

Ochranná pásma elektroenergetických zařízení dle Zákona 458/2000 Sb:

- venkovní vedení 22 kV – 10 m od krajního vodiče
- sloupová – stožárová trafostanice – 7 m
- zděná trafostanice – 20 m
- kiosková trafostanice – 2 m od stěny trafostanice

### 3) TELEKOMUNIKACE:

Obec je po stránce telekomunikací začleněna do UTO 204 Říčany. Telekomunikační rozvody musí být v obci kabelizovány. Nové pozemky pro výstavbu rodinných domků budou napojeny na stávající síť kabelovým způsobem.

Řešeným územím neprocházejí radioreléové trasy, ale přes sektory P4 a O1 procházejí podzemní armádní kabely, které je nutno při výstavbě objektů respektovat.

### 4) VODOVODNÍ SÍŤ:

Obec nemá vybudovanou veřejnou vodovodní síť. Zásobování pitnou vodou je v současnosti řešeno pouze z místních zdrojů ( mělkých studní ). Jelikož je kvalita takovéto vody problematická, navrhuje územní plán připojení obce na veřejný vodovod. Zásobení vodou bude vycházet z projektu vodovodu. Územní plán navrhuje připojení na veřejný vodovodní řad přivaděčem ze sousední obce ( Křenice ). Vodovodní přivaděč bude veden podél komunikace Křenice – Sluštice až do obce. V obci bude vodovodní řad větven do jednotlivých ulic k odběrným místům. Nová výstavba RD v lokalitách ( sektorech ), řešených územním plánem, je možná až po vybudování vodovodu k těmto lokalitám a po zajištění těchto lokalit investorem.

Dálkové vodovodní potrubí bude kladeno do země s minimálním krytím 1000 mm a maximálním krytím 1800 mm. Potrubí veřejného vodovodu v obci bude kladeno do země s minimálním krytím 1000 mm pokud povede pod chodníkem nebo volným povrchem a 1200 mm pokud povede pod vozovkou. Potrubí je vedeno pod vozovkou jen pokud není umožněno jeho vedení mimo vozovku nebo při jejím křížení. Potrubí vedené pod vozovkou je opatřeno chráničkou. Maximální krytí je 1800 mm. Ochranné pásmo vodovodního vedení je 1 m od potrubí.

Při koordinaci s vedením dalších sítí je nutné dodržet vzájemné odstupové vzdálenosti, a to 600 mm od kanalizace, 500 mm od plynovodu a 1000 mm od sdělovacích nebo silových kabelů.

Vzhledem k nárůstu počtu odběratelů, vyplývajícího z rozvoje obce dle územního plánu je pro obec Sluštice ve výhledu nutno počítat s následující potřebou vody:

308 stávajících obyvatel + stávající vybavenost obce

600 obyvatel (nárůst v nových bytových jednotkách včetně provedených parcelací)

Bilance denní potřeby vody:

druh potřeby	potřeba vody	množství
		navrhovaný stav
trvale žijící obyvatelé současní	180 l/ osoba, den	308
trvale žijící obyvatelé – nárůst	180 l/ osoba, den	600
občanská vybavenost	20 l/ osoba, den	908
pracovníci ( odhad )	80 l/ osobu, den	100

### Denní potřeba vody

Průměrná a maximální denní potřeba vody

Navrhovaný stav:

$$Q_p = 908 * ( 180 + 20 ) + 100 * 80 = 189\,600 \text{ l / den} = 189,6 \text{ m}^3 / \text{den}$$

$$Q_m = 189\,600 * 1,5 = 284\,400 \text{ l / den} = 284,4 \text{ m}^3 / \text{den}$$

### 5) KANALIZAČNÍ SÍŤ:

Obec Sluštice má v současnosti pouze dešťovou kanalizaci. Tato kanalizace je zčásti povrchová a zčásti podzemní, svedená do potoka. Územní plán předpokládá její úpravu a rekonstrukci, zejména v souvislosti s výstavbou nových domů a s úpravou komunikací. Je rovněž nutné provést její revizi z hlediska možného nedovoleného starého připojení splaškových vod.

Splašková kanalizace v obci chybí. Územní plán proto navrhuje zřízení tlakové splaškové kanalizační sítě. Místní tlaková splašková kanalizační síť bude provedena jako větvený uliční systém. Jednotlivé kmenové uliční stoky budou směřovány k dálkové stoce vedoucí do Křenic, kde bude tato stoka napojena na stávající veřejnou tlakovou splaškovou kanalizaci. Dálková tlaková kanalizace ze Sluštic vede vedle silnice Sluštice - Křenice.

Kanalizační potrubí bude kladeno do země s minimálním krytím 1800 mm pokud povede pod vozovkou a 1000 mm pokud povede pod chodníkem nebo pod volným terénem. Ochranné pásmo kanalizačního vedení je 1000 mm od potrubí. Potrubí musí být provedené tak, aby byla zajištěna jeho odvodňovací schopnost.

Nová výstavba RD v lokalitách ( sektorech ), řešených územním plánem, je možná až po vybudování kanalizace k těmto lokalitám a po zasíťování těchto lokalit investorem.



Průměrné denní množství splaškových odpadních vod ( dle potřeby vody )

Sluštice:  $Q_s = 189,6 \text{ m}^3 / \text{den}$

## 6) PLYNOVODNÍ SÍŤ:

Obec Sluštice je zčásti plynofikována. STL plynovod (PE 225 mm) je vyveden z regulační stanice VVTL Sibřina do Sluštic, kterými prochází dále do Křenic. Ochranné pásmo STL plynovodu je 4m od potrubí.

V obci bude plyn distribuován pomocí větvené uliční středotlaké sítě k jednotlivým odběratelům. Středotlaké vedení je kladeno do země s minimálním krytím 800 mm pod chodníkem nebo volným terénem a 1100 mm pod vozovkou. Maximální krytí je 1500 mm. Ochranné pásmo je 400 - 1000 mm od ostatních vedení a min 2000 mm od budov. Při bližší vzdálenosti od budovy je třeba aplikovat chráničku.

## 7) NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace biologického odpadu se provádí kompostováním na pozemcích obytné výstavby u občanské vybavenosti. Tuhý komunální odpad je shromažďován v kontejnerech a odvážen. Výhledově se počítá s širším využitím spalovny v Praze-Malešicích. Obec zajišťuje oddělený sběr nebezpečných složek komunálního odpadu pomocí kontejnerů s.r.o. ASA, s pravidelným odvozem 2x ročně.

## **B8) VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH K DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEJICH TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ**

Rozborová mapa územního plánu obce vyznačila ložiska cihlářské hlíny kategorie C1. Na jižní části tohoto ložiska by těžba byla vyloučená v důsledku vybudování přeložky silnice II-101, trasy vysokotlakého plynovodu, stávajícího situačního příjezdu do obce a v důsledku rozvoje nové obytné výstavby. Pro účely těžby zachovává územní plán proto severní část tohoto ložiska nepokrytu výstavbou. Hranice ložiska jsou vymezeny v návrhové mapě.

V severozápadní části k.ú. je malý lom na kámen. Je uveden do klidu.

## B9) KONCEPCE KRAJINNÝCH ÚPRAV VČETNĚ ÚSES

Správní území Sluštic má rozlohu 406,05ha. Pokrývá jej zemědělská půda /většina rozlohy/, lesní půda, vodní plochy a zastavěné území včetně komunikací. Zemědělské půdy byly upraveny projektem KPÚ /r.2001/ včetně návrhu chybějících polních cest a průběhu ÚSES.

Tyto úpravy návrh územního plánu převzal, s výjimkou ploch, přiléhajících k jižní hranici sídla, kde je navržena silniční přeložka II-101, nová obytná a výrobně-skladovací výstavba a protihluková výsadba zeleně.

Podle těchto úprav bude mít krajina ve správním území Sluštic nadále charakter zemědělské krajiny, intenzivně využívané, s převahou orné půdy. Údolí potoka Výmoly bude tvořit významný přírodní pás, tvořený lesními, lučními a vodními plochami.

Nová výstavba, navržená v k.ú. Slušnice, zabírá část orné půdy v rozsahu, který je nutno považovat za horní hranici únosnosti v dané lokalitě a proto regulativy územního plánu chrání zbylou část této orné půdy před zábořem pro stavební účely. Z důvodu vodohospodářských, protierozních a ekologických je ji možno měnit pouze ve prospěch travných travních porostů.

Krajina k.ú. Slušnice je z hlediska ekologické stability nevyvážená. Převládající plochy orné půdy jsou velmi málo stabilní / stupeň 1/, zatímco údolí potoka Výmoly s doprovodem luk, lesních pásů a vodních ploch, diagonálně prostupující územím, je středně stabilní / stupeň 3/, Vyšší stupeň ekologické stability mají pouze ostrovy listnatého lesa a břehových porostů / stupeň4/, nižší naopak okrajové partie extenzivně využívaných sadů a travnatý střed obce se stromy v okolí sv. Jakuba Většího. Poměrně značnou část území budou zabírat plochy bez ekologické hodnoty /zástavba/. Částečně zmírnění jejich účinku může přinést realizace výsadby veřejné a protihlukové zeleně. Cílem návrhu ÚSES, založeného v době zpracování komplexních pozemkových úprav, je proto

-ochrana stávající kostry ekologické stability, zejména ploch, určených územně-technickým podkladem nadreg. a reg. ÚSES /MŽP a MMR/ pro funkci nadregionálního biokoridoru

-vytvoření 2 lokálních biocenter

-vytvoření 2 lokálních biokoridorů.

Nadregionální biokoridor NRBK 66 zahrnuje lesní, luční a vodní plochy v údolí potoka Výmoly a navazuje na regionální biocentrum RBC 966 Bezchleby, ležící mimo řešené území. Toto biocentrum tvoří lesní společenstva, vybraná a vymezená územním plánem obce Babice. Lokální biokoridory LBK 36 a 11 jsou navrženy podél silnic a polních cest a to v severní a jižní části k.ú. Slušnice. Tvoří je luční společenstva, založená na orné půdě. Lokální biocentrum LBC 10 tvoří Mlýnský rybník ve stávající podobě, lokální biocentrum LBC 17 tvoří luční společenstva. Detailní podobu navržených LBC a LBK určí projekt ÚSES.

Důležitou ekologickou funkci v krajině k.ú. Slušnice mají též interakční prvky typu doprovodných alejí ovocných stromů a jejich travní podrost, keřové pásy podél polních cest a protihluková zeleň podél přeložky silnice II-101.

a/ Podrobnější charakteristika

Název prvku ÚSES	Popis	Rozměr
NRBK 66	Potok Výmola a Mlýnský rybník se stávající vodní a pobřežní vegetací, luční společenstva v nivě potoka, doprovodná lesní společenstva. Stávající monokultury jehličnanů budou postupně doplňovány a obměňovány hodnotnými listnáči, hospodářská funkce lesa bude omezena	šíře NRBK 80-180m
RBC 966 Bezchleby	Část potoka Výmola se stávající vodní a pobřežní vegetací, stávající luční společenstva v nivě potoka a lesní společenstva. RBC leží mimo hranice k.ú. Sluštice	rozlohu RBK určuje ú.p. Babice
LBK 36	Luční společenstva podél silnice III-00213 a navazující polní cesty budou vytvořena na vymezeném pruhu orné půdy	šíře pásu LBK 20m, délka v k.ú. 1100m
LBK 11	Luční společenstva na jižní hranici k.ú. Sluštice, podél polní cesty, budou vytvořena na vymezeném pruhu orné půdy	šíře pásu LBK 20m, délka v k.ú. 300m/ prodloužení koridoru z k.ú.Březí/
LBC 10	Stávající vodní plocha rybníka Mlýnský s vodní a pobřežní vegetací a přilehlá část lesa	rozloha LBC 3,8 ha
LBC 17	Stávající luční a lesní společenstva a břehová vegetace potoka Výmola ve vymezené ploše JV části k.ú. Sluštice	rozloha LBC 5,9 ha
LBC 14	Luční společenstva na vymezené ploše orné půdy Získané výsadbou. LBC leží mimo hranice k.ú. Sluštice	rozlohu LBC určuje ÚP Křenice

#### b/ Významné krajinné prvky /VKP/ - „ze zákona“

VKP č. 12 – jižní část potoka Výmola s rybníkem Mlýnský a doprovodnými břehovými porosty, loukami a lesními pásy

VKP č. 34 – severní část potoka Výmola s doprovodnými břehovými porosty, loukami a lesními pásy

#### c/ Registrované krajinné prvky

v k.ú. Sluštice nebyla dosud registrace provedena.

#### VKP navržené k registraci:

- jižní část potoka Výmola s doprovodnými břehovými porosty a loukami ..... návrh č. 12
- severní část potoka Výmola s doprovodnými břehovými porosty a loukami ..... návrh č. 34
- alej ovocných stromů podél polní cesty v JV sektoru k.ú. .... návrh č. 13
- alej ovocných stromů podél polní cesty v úvozu v JV sektoru k.ú. .... návrh č. 14
- alej ovocných stromů podél silnice Sluštice- Březí ..... návrh č. 15
- alej ovocných stromů podél silnice Sluštice- Zlatá ..... návrh č. 16
- alej ovocných stromů podél silnice Sluštice-Dobročovice ..... návrh č. 17
- alej ovocných stromů podél silnice Sluštice-Sibřina ..... návrh č. 18
- alej ovocných stromů podél silnice Sluštice-Křenice ..... návrh č. 19
- alej ovocných stromů podél polní cesty v SZ sektoru k.ú. .... návrh č. 20
- alej ovocných stromů podél polní cesty v JZ sektoru k.ú. .... návrh č. 21
- skupina neovocných listnáčů okolo kostela a starého hřbitova ..... návrh č. 22
- skupina smíšených stromů kolo fotbalového hřiště ..... návrh č. 23
- skupina neovocných listnáčů u vchodu do nového hřbitova ..... návrh č. 24
- navržená protihluková výsadba smíšených dřevin ..... návrh č. 25

#### d/ Názvosloví lokálních prvků ÚSES, navrhovaných územním plánem

- lokální biokoridor /LBK /: ekologicky významná část krajiny liniového typu, propojující biocentra /liniové společenství lesní, travinné, křovinné, vodní a mokřadní, smíšená/. Min. šíře 10 – 20 m dle typu, max. 15 m, společenstev ostatních typů: 50 m zpevněnou plochou, 80 m

ornou půdou, 100 m ostatní kulturou,

- lokální biocentrum /LBC/: významný segment krajiny – biotop nebo soubor biotopů, o velikosti umožňující trvalou existenci druhů a společenstev přirozeného genofondu krajiny. Tvoří jej zpravidla formace lesní, křovinná, travinná, mokřadní, vodní, sklaní, smíšená. Min. velikost LBC lesního, lučního a smíšeného typu je 3ha, u LBC mokřadního typu 1 ha, u skalního typu 0,5 ha skutečného povrchu,

- interakční prvek / IAP /: významný krajinný prvek a významné liniové společenství menšího rozsahu než LBK nebo LBC. Tvoří jej např. remízky, skupiny stromů v polích, vysokokmenné sady, aleje, společenstva na mezích, apod.

- významný krajinný prvek / VKP /: je ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny, utvářející její vzhled a přispívající k udržení její stability. Tvoří jej porosty a

společenstva uváděná v kategoriích LBC, LBK, IAP, VKP, ale i cenné plochy porostů sídelních útvarů,

- významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje podle ust. § 6 zák. č. 114/1992 Sb., v platném znění, orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryty. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků.

## B10) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A ASANAČNÍCH ÚPRAV

### Navržené veřejně prospěšné stavby tvoří:

- úpravy komunikační sítě (budování přeložky II-101, její vyvolané úpravy, křížení se silnicí III-10173 a s polními cestami, příjezd do průmyslové-skladovací zóny P1, P2, nové místní komunikace pro sektor O1, budování chodníků v obci
- nová vodovodní, plynovodní a kanalizační síť v obci, včetně přivaděče vody a mezi Slušticemi a Křenicemi a v sektorech O1, P2, P4
- doplnění elektrosítě v sektorech O1, P2, P4
- oprava hráze rybníka Mlýnský

V obci Sluštice nejsou požadavky na asanace. Veřejně prospěšné stavby jsou vyznačeny na zvláštní mapě ÚPD, č.05.

V rámci Změny č.4 je vymezen koridor s označením V.01 (Z.4.K1) pro umístění veřejně prospěšné stavby – přeložky silnice II-101. Koridor je převzat ze ZÚR SK.

„V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je dále vymezen koridor s označením V.02 (Z.4.K2) pro umístění veřejně prospěšné stavby – koridor pro dvojité vedení 400 kV Čechy Střed – Chodov v plošné šíři 300 m na základě požadavku oprávněného investora ČEPS, a.s. zn: 936/18/18000 ze dne 1.10.2018.

## B11) NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OBRANY

### a) ochrana území před průchodem průlomové vlny

Průlomová vlna může vzniknout při protržení hráze Mlýnského rybníka a nížeji položeného soukromého rybníka. Vzhledem ke konfiguraci břehového terénu může zasáhnout pouze dvě skupiny budov ve V a SV cípech obce. ( Na tyto části území je vyhlášena ÚP stavební uzávěra). Obyvatelé z ohrožených domů se při vyhlášení 3. stupně povodňové aktivity shromáždí na Obecním úřadě. ÚP doporučuje též opravu hráze Mlýnského rybníka.

### b) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Obyvatelstvo se ukrývá podle možnosti ve sklepích nebo pod masivními přízemními konstrukcemi se zabezpečenými otvory.

### c) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

V případě potřeby evakuace obyvatelstva z obce se postupuje podle havarijních plánů obce. Obyvatelstvo je možno odvézt do vhodných halových prostor sousedních sídel nebo vzdálenějších měst (Říčany, Újezd nad Lesy).

### d) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Skladování je možno zajistit v budově obecního úřadu.

### e) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná a zastavitelná území obce

Vyvážení těchto látek je zabezpečováno firmou ASA s.r.o. dvakrát ročně.

### f) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Záchranné, likvidační a obnovovací práce jsou zabezpečovány na základní úrovni hasičským záchranným sborem a požární technikou obce ve spolupráci s dobrovolníky, při speciálních akcích se předpokládá pomoc armády ČR.

### g) ochrana před vlivy nebezpečných látek, skladovaných na území obce

V obci nejsou skladovány nebezpečné látky, s výjimkou zbytkových ropných produktů v sektoru P1 (autovrakoviště). Tyto látky musí být soustředěny na vyhrazeném místě, se zabezpečením podlah a dlažeb proti úniku ropných látek do podloží.

### h) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování vodou bude zabezpečeno cisternami, umístěnými v hlavních prostorách obce tak, aby maximální docházková vzdálenost z obydlí k nim nepřesáhla 200 metrů. Nouzové zásobení elektrickou energií bude zajištěno pomocí dovezených energocentrál, umístěných do těžišť odběru. V obci nejsou provozy životně závislé na nepřetržité dodávce elektřiny (nemocnice).

## B12) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ ÚP NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA LESNÍ POZEMKY

### Navrhované řešení ÚP přináší zlepšení životního prostředí:

- v oblasti kvality ovzduší (odklonění husté a těžké automobilové dopravy z centra obce)
- v oblasti kvality povrchových i podzemních vod (vybudování kanalizace a ČOV)
- v oblasti estetické (regulace výstavby, ochrana a doplnění zeleně)

Zlepšení je předpokládáno postupné, podle rozsahu realizovaných opatření.

### Důsledek navrhovaného řešení ÚP na zemědělský půdní fond k. ú. Sluštice:

#### Současný stav ZPF:

- orná půda 325,79 ha
- zahrady, sady 14,21 ha
- louky, pastviny 23 ha
- zemědělská půda celkem 363,00 ha

#### Bonitace:

V okolí sídla převládají plochy 1. a 2. třídy ochrany (v údolní části potoka plochy 4. a 5. třídy), ve zbylých částech k. ú. Sluštice převládají plochy 1. a 2. třídy.

#### Využití zemědělských půd:

Návrh ÚP počítá s maximálním využitím ZPF pro produkci potravin a technických plodin. Převahu ZPF budou tvořit i nadále orné půdy, v okolí potoka Výmoly louky. Úbytek zemědělské půdy v návrhovém období nutno předpokládat pod jižní hranicí sídla v souvislosti s budováním přeložky důležitého silničního okruhu Zbraslav - Brandýs n.L.-č. II-101, jeho křížením s komunikací III-10173 a polními cestami, s výsadbou protihlukové zeleně a výstavbou nového obytného sektoru O1 a průmyslově skladového sektoru P2, P4. Navržené zábory jsou uvedeny a specifikovány v tabulce č. 1. a v dalším odstavci.

Majetkové poměry ZPF upravil projednaný a schválený projekt komplexních pozemkových úprav z roku 2001 (atelier Ing. Gallo), který se stal podkladem pro zpracování návrhu územního plánu.

Poznámka: zábory sektorů O2, O3 byly posouzeny a schváleny v rámci ÚR k těmto sektorům.

### Navržené záborý ZPF pro výstavbu vně hranice současně zastavěného území:

Podél jižní hranice sídla se navrhuje v období působnosti ÚP výstavba rodinných domků, a to v sektoru O1, celkem 44 RD a průmyslově skladovacích objektů v návaznosti na stávající vrakoviště (sektor P2, P4)

Zábor ZPF v sektoru O1 činí celkem	6,00 ha orné půdy
Zábor ZPF v sektoru P2 činí celkem	2,50 ha orné půdy
Zábor ZPF v sektoru P4 činí celkem	1,71 ha orné půdy
Celkem pro výstavbu vč. obslužných komunikací a sítí	10,21 ha orné půdy
Zábor ZPF pro výsadbu ochranné zeleně (okolí stávající Silnice II-101 a její navržené přeložky)	7,68 ha orné půdy

Tento zábor bude převeden do lesní půdy.

Rozsah záboru pro vlastní přeložku silnice bude znám až po vypracování projektu silničních úprav.

### Zdůvodnění záborů:

Zábor pro silniční přeložku a její křížení se silnicí III-10173 a s polními cestami je nezbytný z hlediska neodstranitelných dopravních závad v průjezdech obcí Sluštice (a sousedních obcí).

Zábory pro výstavbu jsou vyvolány skutečností, že v současně zastavěném území obce nejsou žádné územní rezervy pro obytné a průmyslově skladové objekty. Pro zábor ZPF k obytným účelům byla vybrána část krajiny zasažená zábořem silniční přeložky, pro zábor ZPF k výrobně skladovacím účelům byla vybrána část ZPF ve svažitém, těžko obdělávatelném území, v návaznosti na stávající výrobní plochy (ucelenost výrobní zóny).



Tabulka záborů č.I:

číslo záboru	účel vynětí	katastrální území	Pozemky kat.č.	kultura	BPEJ	třída ochrany	plocha BPEJ ha	návrh / výhled	poznámka
1.	Obytná v.	Sluštice	758-763, 766	Orná p.	210100	II.	1,07	návrh	Sektor O1
2.	Obytná v.	Sluštice	758-766	Orná p.	510000	I.	4,93	návrh	Sektor O1
3.	Prům. sklad	Sluštice	737-740	Orná p.	210000	I.	1,05	návrh	Sektor P2
4.	Prům. sklad	Sluštice	736, 740	Orná p.	210100 226110 226540	II. III. V.	0,93 0,27 0,22	návrh	Sektor P2
5.	Prům. sklad	Sluštice	742-744	Orná p.	210000 210100 226110 226540	I. II. III. V.	0,40 0,39 0,47 0,44	návrh	Sektor P4
6.	Protihluková zeleň	Sluštice	761-762, 764-768	Orná p.	510000	I.	2,01	návrh	
7.	Protihluková zeleň	Sluštice	808, 810-812	Orná p.	510000	I.	1,21	návrh	U křižovatk y *)
8.	Protihluková zeleň	Sluštice	844	Orná p.	510000	I.	3,92	návrh	U sektoru O2 *)
9.	Protihluková zeleň	Sluštice	846	Orná p.	210000	I.	0,52	návrh	U sektoru O2 *)

\*) bude převedeno do LPF

Důsledek navrhovaného řešení ÚP na lesní pozemky v k. ú. Sluštice:

Současný stav – všeobecné údaje o lesích v k. ú:

Lesní plochy jsou soustředěny podél východní hranice k.ú. v sousedství potoka Výmoly. V katastrálním území je celkem 10,89 ha lesní půdy.

Kategorie lesů: hlavní lesní pás je lesem hospodářským, s důležitým ekologickým významem (součást nadregionálního biokoridoru NRBK 66).

Věková a druhová skladba lesů – průměrné stáří je 80 let, porost smrkový a dubo-bukový.

### Navrhovaná opatření v ÚP:

Rozložení lesů, kategorie, druhová skladba současných lesů se nemění, výměra se zvětšuje o plochy protihlukové zeleně u silnice II-101 a ochranné zeleně okolo průmyslově skladové zóny. Při zalesňování se bude postupovat podle lesního zákona a dle rámcového vymezení cílových hospodářských souborů uvedených v příloze č. 4 vyhlášky č. 83/1996 Sb.

Plocha nové výsadby                    7,68 ha (převod ze ZPF)

Plocha původní lesní půdy        10,89 ha

Výsledná plocha LPF                    18,57 ha

### Zábory pozemků určených k plnění funkce lesa:

ÚP nenavrhuje žádné zábory lesní půdy ani žádnou těžbu nerostů na lesních pozemcích. ÚP navrhuje pouze omezení ve využívání lesní půdy v prostoru dotčeném komunikačním obchvatem silnice II/101. ÚP nenavrhuje na lesní půdě žádné rekreační ani sportovní stavby, ani v jejím okolí do 50 m. Les nesmí být oplocen.

### Platnost lesních hospodářských plánů:

Od 1. 1. 1996 do 31. 12. 2005 – lesy soukromé a obecní.

Od 1. 1. 1998 do 31. 12. 2007 – státní lesy ČR.

# C) FUNKČNÍ REGULACE A ZÁSADY HMOTOVĚ- PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

## C1) FUNKČNÍ REGULACE - ÚZEMÍ URBANIZOVANÉ

### a) plochy pro bydlení

Určené využití:

- trvalé bydlení v rodinných domech, v bytových domech
- technická infrastruktura

Přípustné využití:

- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů domů, u novostaveb RD garáže vestavěné nebo přistavěné
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Nepřípustné využití:

- výstavba výrobních, skladových a dopravních zařízení
- výstavba staveb pro individuální rekreaci
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu prostředí

### b) plochy s obytně smíšenou funkcí

určené využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení nebo v obytných částech usedlostí a statků
- komerční činnost drobného rozsahu (obchod, řemesla), která tvoří maximálně 1/3 užitné plochy objektu, nejvíce však 300 m<sup>2</sup>
- podnikatelská činnost s umístěním staveb pro drobnou výrobu a sklady v omezeném rozsahu (maximálně 600 m<sup>2</sup> užitné plochy), která svými negativními důsledky nesmí přestoupit přípustnou mez (hygienické předpisy) a ovlivnit sousední obytné stavby, či pozemky určené k obytné zástavbě
- chovatelství a pěstitelství v rozsahu samozásobení. Ochranné pásmo z provozu hospodářských zvířat nesmí zasáhnout obytné domy sousedů
- technická infrastruktura

#### Přípustné využití:

- parkování a garážování vozidel majitelů a obyvatelů domů
- užitkové a rekreační zahrady, ochranná zeleň
- adaptace chalup pro rekreační pobyt

#### Podmínky:

- u staveb pro podnikatelskou činnost musí být zajištěno parkování na pozemcích, které k nim vlastnický přísluší, nebo po dohodě s orgány obce na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

#### Nepřípustné využití:

- výstavba velkých výrobních, skladovacích a dopravních zařízení
- zařízení školství a kultury
- všechny druhy činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení a užívání sousedních staveb a pozemků.

#### c) plochy pro občanskou vybavenost

##### Určené využití:

- základní zařízení, nezbytné pro život obce (obecní úřad, škola, požární zbrojnice, obchody se základním zbožím, specializované obchody, restaurace, hřbitov..)
- technická infrastruktura

##### Přípustné využití:

- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě u obchodů a restaurací, přičleněná zahrada

##### Podmínka:

- parkování vozidel musí být pouze na vyhrazených místech

##### Nepřípustné využití:

- činnosti, které nesouvisejí s provozem této vybavenosti
- všechny druhy činností, která svými důsledky narušují pohodu prostředí

#### d) plochy pro církevní stavby

##### Určené využití:

- kostel – církevní obřady
- fara – správní a administrativní činnost, bydlení, okrasná či užitková zahrada

##### Nepřípustné využití:

- všechny činnosti, které svými důsledky narušují pohodu prostředí

##### Poznámka:

- kostel sv. Jakuba Většího je chráněnou kulturní památkou

#### e) plochy pro sport

Určené využití:

- hřiště na kopanou
- případně doplněné dalším malým hřištěm
- šatny a umývárny hráčů a sudích
- plochy a hygienická zařízení pro diváky
- technická infrastruktura

Podmínka:

- parkování návštěvníků na vyhrazeném místě u hřiště

Přípustné využití:

- malé zařízení pro občerstvení diváků

Nepřípustné využití:

- střelecký sport, bydlení, výroba a skladování nesouvisející se sportem

#### f) plochy pro zemědělskou výstavbu

Určené využití:

- sklady a úpravny produktů
- sklady a opravy zemědělské techniky
- administrativní a hygienické zařízení zaměstnanců
- technická infrastruktura
- ochranná zeleň bariérové formy

Podmínky:

- ochranná pásma ze zemědělských provozů nesmí zasahovat do obytných objektů sousedů, hluchost prašnost z provozu nesmí přestoupit hygienickou (normovou) mez. Parkování vozidel pouze na vlastním pozemku.

Nepřípustné využití:

- bydlení, veřejné stravování, rekreace a činnosti, které narušují zemědělskou činnost či kvalitu produktu

#### g) plochy pro místní průmysl a nezemědělské skladování

určené využití:

- výroba a sklady pro stavebnictví, strojnictví, dřevoprůmysl, opravárenství apod.
- zařízení technické infrastruktury
- ochranná zeleň bariérové formy

#### Přípustné využití:

- garáže, odstavné a parkovací plochy
- administrativní a hygienické zařízení, zařízení pro stravování zaměstnanců
- komerční vybavenost pro služby všeho druhu
- pohotovostní byty (pouze v prokazatelně nezbytném rozsahu)

#### Podmínky:

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní a pracovní prostředí nad přípustnou hygienickou míru a musí být v souladu s podmínkami ochranných pásem
- parkování vozidel jen na vlastním pozemku

#### Nepřípustné využití:

- trvalé bydlení (kromě pohotovostních bytů)
- stavby pro rekreaci a sport
- zařízení občanské vybavenosti (viz 1C průvodní zprávy)
- veřejné parky
- činnosti vyžadující vyhlášení nového ochranného pásma, zasahujícího plochy pro bydlení
- zemědělská výroba

#### h) plochy pro individuální rekreaci

##### Určené využití:

- chaty, rekreační chalupy
- zahrady okrasné a užitkové
- technická infrastruktura

##### Podmínky:

- parkování vozidel jen na vlastním pozemku

##### Nepřípustné využití:

- trvalé bydlení, výroba všeho druhu, skladování pro obchod a zemědělství
- chov hospodářských zvířat
- všechny činnosti trvale narušující pohodu prostředí

#### i) plochy pro dopravu

##### Určené využití:

- silnice, místní obslužné komunikace, veřejná prostranství, plochy na odstavení vozidel
- čekárny a zastávky hromadné dopravy
- mosty a podjezdy pro komunikace
- polní cesty a jejich vyústění do zastavěného území

### j) plochy pro obecní inženýrské sítě

Určené využití:

- zařízení na odvádění srážkových vod, zařízení pro zásobení pitnou vodou, pro odvádění a čištění odpadních vod
- zařízení pro zásobení elektrickou energií
- zařízení pro zásobení plynem
- telekomunikační zařízení

### k) plochy veřejné zeleně

Určené využití:

- plochy udržované zeleně, volně přístupné veřejnosti s estetickou, ekologickou a hygienickou funkcí
- pěší cesty

Přípustné využití:

- drobné architektonické prvky, veřejné osvětlení, mobiliář (lavičky, odpadní koše)
- technická infrastruktura malého rozsahu, nerušící funkci zeleně

Nepřípustné využití:

- výstavba objektů pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu, sport, skladování, individuální rekreaci

### l) plochy sadů

Určené využití:

- produkce plodin

Podmínky:

- agrotechnické zásahy, šetrné vůči okolí

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu (kromě ploch vymezených ÚPD)
- činnosti, které narušují hospodářskou, estetickou a hygienickou funkci sadů

### m) plochy vodní

Určené využití:

- odvodnění území (potoky)
- retence vod (nádrže)
- požární účely (nádrže)

Nepřípustné využití:

- chov ryb a kachen
- rekreace (koupání)
- odvádění a jímaní splaškových vod
- závlahy soukromých pozemků
- všechny činnosti, které zhoršují kvalitu vody a narušují vodohospodářskou funkci

Podmínka:

- k údržbě vodních ploch je nutno zpřístupnit břehovou část pro orgány správy povodí, v nezastavěném území 6 metrů od břehové čáry v zastavěném území dle možnosti
- v zaplavovaném území (Q100) je zakázáno skladovat odplavitelné látky



## C2) FUNKČNÍ REGULACE – ÚZEMÍ NEURBANIZOVANÉ

V neurbanizovaném území obce Sluštice mohou být povolovány pouze tyto stavby:

- vodovodní přívaděč podél silnice II-101 Křenice-Sluštice-Zlatá
- kanalizační sběrač tlakového systému podél silnice II-101 Křenice-Sluštice-Zlatá
- kabelové vedení VN 22 kVA k sektorům nové výstavby O2, O3, P2, P4
- plynovodní přípojka podél silnice II-101 Křenice-Sluštice-Zlatá
- zemědělské a lesnické meliorace
- vodohospodářské stavby na vodních plochách a tocích
- stavby související s územním systémem ekologické stability

Vzhledem k nízkému koeficientu ekologické stability neurbanizovaného území nebude rozšiřována plocha orné půdy a bude chráněna stávající rozloha luk.

### n) plochy zemědělské půdy (orné a luk)

Určené využití:

- zemědělská produkce
- zemědělská doprava

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu s výjimkou důležitých staveb dopravních a důležitých energetických

Podmínka:

- poměr orné půdy a luk je možno měnit z důvodů vodohospodářských, protierozních a ekologických pouze ve prospěch trvalých travních porostů

### o) plochy lesní půdy

Určené využití:

- lesní hospodářství s půdo ochrannou, vodohospodářskou, hygienickou, ekologickou a estetickou funkcí

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu, s výjimkou staveb lesnických a důležitých staveb dopravních (nadmístního významu)
- těžba nerostů a humolitů
- kempování
- chov zvířete v oborách

#### p) trávni, keřové a stromové doprovody komunikací a vodních ploch

Určené využití:

- vodohospodářská funkce (filtrace povrchových splachů)
- ekologická funkce
- estetická funkce

Přípustné využití:

- hospodářská funkce (ovocné aleje)

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu
- těžba nerostů a humolitů
- činnosti narušující základní funkce zeleně

#### r) ochranná zeleň bariérové formy

Určené využití:

- součást protihlukových opatření
- ochrana proti větrům
- estetická a ekologická funkce

Nepřípustné využití:

- výstavba všeho druhu
- těžba nerostů a humolitů
- činnosti narušující základní funkce zeleně

#### s) vodní toky stálé, odvodňovací zařízení

Určené využití:

odvodnění území, regulace vláhových poměrů v půdě, ekologická funkce

Přípustné využití:

- aplikace netradičních forem získání energie (po projednání s vodohospodářskými orgány)

Nepřípustné využití:

- svádění odpadních vod
- rekreace (koupání)
- těžba a poškozování břehů a dna

Podmínka:

- z důvodů údržby toků je nutno zachovat volný přístupný pás po obou stranách v šíři 6 metrů od břehové čáry. Přístup musí být zachován také ke kontrolním šachtám melioračních sítí

#### t) vodní nádrže

Určené využití:

- retence povrchových vod

Přípustné využití:

- chov ryb

Nepřípustné využití:

- z důvodů údržby toků je nutno zachovat volný přístupný pás po obou stranách v šíři 6 metrů od břehové čáry. Přístup musí být zachován také ke kontrolním šachtám melioračních sítí

#### u) dálkové sítě

Určené využití:

- přenos energií (elektrina, plyn)
- transport pitné vody a splašků

### C3) PROSTOROVÁ REGULACE V ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ

#### Lokalita O1:

- minimální výměra parcel 800 m<sup>2</sup>
- rodinné domy maximálně 1 nadzemní podlaží + využití podkroví
- maximální zastavitelnost pozemku 28%
- v odvodněných terénech (meliorace) bez podsklepení
- celková šířka veřejných prostorů minimálně 10 metrů, možnost místního rozšíření s veřejnou zelení
- nutno zachovat protihlukový odstup domů 100 metrů od navrhovaného obchvatu silnice II-101

#### Lokalita O2:

- minimální výměra parcel 800 m<sup>2</sup>
- rodinné domy maximální 1 nadzemní podlaží + využití podkroví
- maximální zastavitelnost pozemku 28%
- v odvodněných terénech (meliorace) bez podsklepení
- celková šířka veřejných prostorů minimálně 10 metrů
- nutno zachovat bezpečnostní pásmo – odstup budov 75 metrů od VVTL plynovodu a protihlukový odstup 100 metrů od navrhovaného obchvatu silnice II-101

### Lokalita O3:

- minimální výměra parcel 800 m<sup>2</sup>
  - rodinné domy maximálně 1 nadzemní podlaží + využití podkrovní
  - maximální zastavitelnost pozemku 28%
  - v odvodněných terénech (meliorace) stavby bez podsklepení
- celková šířka veřejných prostorů minimálně 10 metrů
- nutno zachovat bezpečnostní pásmo – odstup budov 75 metrů od VVTL plynovodu

### Lokalita P2, P4

- stavby pro nezemědělskou výrobu a skladování
- nutno zachovat odstup budov od ochranných pásem silnice II-101, Mlýnského rybníka, lesní půdy a vedení VN
- nutnost výstavby pásu ochranné zeleně na obvodě sektorů o šířce minimálně 15 metrů, možnost živých plotů

## C4) ZÁSADY HMOTOVĚ-PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V SOUČASNĚ ZASTAVITELNÉM ÚZEMÍ (K 15.3.2003)

### a) území obytně-smíšené, s občanskou vybaveností

Zastavitelnost ploch v současně zastavitelném území je nutné řešit při umísťování staveb diferencovaně, s ohledem na existující stavby a zpevněné plochy. Procenta zastavění na plochách určených pro trvalé bydlení by nemělo přestoupit 40%. Velikost pozemků vytvářených pro umísťování nových staveb bude stanovena územním rozhodnutím o dělení nebo zachování pozemků. Výšková hladina nových staveb, nástaveb a přístaveb nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech v okolí. Střechy budou sedlové nebo polovalbové s klasickou střešní krytinou, o sklonech 37-45°. V historickém jádru bude zachována kulisa stěn, štítů a bran lemujících veřejné prostory. Stavební zásahy v zaplavovaném území jsou omezeny stavební uzávěrou.

### b) území pro zemědělskou výstavbu a služby

Zastavitelnost tohoto území bude řešena diferencovaně, ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a důsledky zemědělského provozu na okolí ( viz zásady pro funkční regulaci). Výšková hladina střech nových staveb a přístaveb nesmí překročit hladinu stávajících nejvyšších zemědělských objektů, sklon střech nových objektů a přístaveb je nutno přizpůsobit stavbám stávajícím. Po obvodu území je nutné podle možnosti vysadit pás ochranné zeleně bariérového typu.

### c) území pro místní průmysl a nezemědělské skladování

Zastavitelnost tohoto území bude řešena diferencovaně, s ohledem na existující stavby, zpevněné plochy a důsledky provozu na okolí (viz zásady pro funkční regulaci). Výšková hladina nových staveb a přístaveb nesmí překročit hladinu stávajících průmyslových a skladových objektů, nová výstavba nesmí zasáhnout do veřejných prostorů obce, nebo do neurbanizovaného území. Nové zastřešení je třeba přizpůsobit stávající zástavbě.

### d) území pro rekreační výstavbu

Zastavitelnost tohoto území bude řešena diferencovaně, s ohledem na existující stavby, významné krajinné prvky a ochranná pásma, avšak vzhledem k rekreační funkci musí na jednotlivých pozemcích převažovat nezastavěná plocha zahrad a sadů. Nová výstavba (přístavba) nesmí překročit stávající výškovou hladinu střech rekreačních objektů, nové zastřešení pouze skloněnými střechami.

#### **Rekapitulace ochranných pásem stávajících a nově navržených:**

- o.p. vedení VN 22 kV ( staré )	10 m od krajního vodiče
- o.p. vedení VN 22 kV ( nové – po r. 1994 )	7 m od krajního vodiče
- o.p. trafostanic stožárových ( nové )	7 m
- o.p. silnic II. třídy mimo hranici sídla	15 m od osy přilehlého jíz.d.pruhu
- o.p. silnic III. třídy mimo hranici sídla	15 m od osy silnice
- o.p. kostela (památkově chráněný objekt)	ke hranici k.ú. pozemku
- o.p. nového hřbitova	100 m od líce zdi
- o.p. VTL plynovodu	20 m od osy
- (bezpečnostní pásmo VVTL plynovodu pro ind.rod.d.)	75 m od osy
- o.p. STL plynovodu 4 m od kraje potrubí	
- o.p. potoka mimo hranice sídla	20 m od břehové čáry
- o.p. rybníka mimo hranice sídla	50 m od břehové čáry
- o.p. průmyslové zóny (P1, P2)	50 m od okraje
- okrajové pásmo lesa	150 m od okraje
- protihlukové pásmo přeložky silnice II-101	100 m od osy přilehlého jízdního pruhu
- prostorová koordinace sítí technického vybavení musí splňovat požadavky a ustanovení ČSN 736005	

## **C5) LOKÁLNÍ REGULATIVY**

Regulativ pro lokalitu Z4.3.

Na pozemku parc. č.7/1 je možno umístit rybářskou chatu jako zázemí pro místní rybářský spolek o půdorysu max. 100m<sup>2</sup>, jako plochu rekreace.

Řešeným územím rovněž protéká významný vodní tok Výmola (IDTV 10100135) ve správě Povodí Labe, statní podnik, a proto musí být předmětná rybářská chata umístěna minimálně 8m od břehové čáry pro správu a údržbu vodního toku.

Část řešeného pozemku se nachází v aktivní oblasti záplavového území, přičemž předmětná rybářská chata se nesmí v této zóně umisťovat.

## **D) ZÁVAZNÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Závaznou část územního plánu tvoří:

- urbanistická koncepce
- uspořádání a využití funkčních ploch
- vymezení zastavitelného území
- koncepce úpravy komunikací
- koncepce vodovodu, kanalizace a plynovodu
- uspořádání veškerých sítí a zařízení pro přenos elektřiny
- vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby
- opatření pro zachování cenných přírodních prvků
- ochrana kulturních památek a charakteru historického jádra současně zastavěného území
- poloha a velikost ochranných pásem
- koncepce ÚSES
- regulativy prostorového a funkčního uspořádání

Ostatní části územního plánu jsou směrné.

## **E) SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI NÁVRHU ÚPD**

HLAVNÍ VÝKRES (KOMPLEXNÍ ŘEŠENÍ ÚZEMÍ OBCE)	1 : 5000	01
KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ OBCE		
– VODOVOD A KANALIZACE	1 : 5000	03
KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ OBCE – PLYNOVOD	1 : 5000	04
VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÝCH STAVEB	1 : 5000	05
VYMEZENÍ ETAPIZACE VÝSTAVBY	1 : 5000	06
VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO		
ŘEŠENÍ ÚP NA ZPF A LPF	1 : 5000	07
ZÁTOPOVÉ ÚZEMÍ	1 : 5000	08
KONCEPCE ÚSES	1 : 5000	09
MAPA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 5000	10

V rámci Změny č.4 ÚPO Sluštice jsou (aktualizovány) výkresy:

- 1) Hlavní výkres (Komplexní řešení území obce) 1:5000 (výřez)
- 2) Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb 1:5000