



ZADÁNÍ

ÚZEMNÍHO PLÁNU SLUŠTICE

Návrh zadání dle ustanovení § 87 zákona č. 283/2021 sb., stavební zákon



Městský úřad v Říčanech, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
leden 2025

Zpracováno v souladu s ust. § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a dle přílohy č. 4 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb.

Požizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního rozvoje
Komenského náměstí 1619/2, 251 01 Říčany

Schvalující orgán: Zastupitelstvo obce Sluštice

Datum zpracování: leden 2025

Jaroslav
Pavliček

Digitally signed by Jaroslav Pavliček
DN: C=CZ, OID.2.5.4.97=NTRCZ-
00240761, O=OBEC SLUŠTICE,
OU=01, CN=Jaroslav Pavliček, SN=
Pavliček, G=Jaroslav,
SERIALNUMBER=P382930, T=
starosta
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2025.04.07 15:53:13+02'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.3.0

OBEC SLUŠTICE
sídl: Sluštice č.p. 21
250 84 Sibiřina
okres Praha-východ
IČ: 00 240 761

Michal Devín

ZÁKLADNÍ PROCESNÍ VÝCHODISKA

Zastupitelstvo obce Sluštice rozhodlo dne 25.1.2023 usnesením č. 2/2023 v souladu s ust. § 60dst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o pořízení nového územního plánu. Tímto rozhodnutím bylo zároveň rozhodnuto, že nový územní plán bude mít dle §43 odst. 3 SZ prvky regulačního plánu.

Zastupitelstvo obce Sluštice zároveň dne 25.1.2023 usnesením č. 2/2023 jmenovalo určeným zastupitelem ve smyslu § 47 odst.1 SZ Michala Devína, místostarostu obce.

Zastupitelstvo obce Sluštice dne 25.1.2023 usnesením č. 2/2023 rozhodlo, že pořizovatelem nového územního plánu bude Městský úřad v Říčanech, Odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

Návrh zadání územního plánu Sluštic byl zpracován a projednán podle § 87 a § 88 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb., a to na základě metodického sdělení k postupu pořizování územních plánů a jejich změn po 1.7.2024 vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR.

Návrh zadání územního plánu Sluštic byl upraven na základě výsledků projednání dle § 90 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.

A POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

A.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Stanovují se následující požadavky na základní koncepci rozvoje území obce:

- (01) zachovat stávající charakter území založený na významných přírodních a krajinných hodnotách a na kvalitním životním prostředí nezátíženém kapacitní výrobou, dopravou nebo rozsáhlou suburbanizací,
- (02) základní koncepci rozvoje území obce stanovit s ohledem na dosavadní i předpokládaný pozvolný vývoj území, soustředit jej na zajištění odpovídající veřejné infrastruktury, udržení svébytnosti, hodnot území obce a krajinného zázemí, a na podporu ekonomických možností a veřejné rekreace nenarušující krajinné nebo urbanistické hodnoty území,
- (03) pro zajištění udržitelného rozvoje území směřovat k rovnováze mezi základními pilíři udržitelného rozvoje území zejména zachováním silného pilíře environmentálního a podpořením pilíře sociálního a ekonomického,
- (04) zachovat stávající strukturu obce, navrhnout plošný rozvoj sídla umožňující rozšíření obytné zástavby a související navýšení počtu obyvatel pouze v minimálním rozsahu pro zajištění pozvolného vývoje sídla,
- (05) plošný rozvoj zástavby směřovat do současně zastavěného a zastavitelného území v prolukách, případně doplnění okrajů sídla v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území a dosah dopravní a technické infrastruktury; nová výstavba se předpokládá pouze v řádu desítek nových objektů pro bydlení; nové zastavitelné plochy většího rozsahu nebudou navrhovány
- (06) vyloučit možnost rozsáhlé zástavby zejména ve volné krajině, vyloučit plošný rozvoj samot nebo jejich založení,
- (07) vyloučit rozvoj velkokapacitní výroby, hromadné rekreace a dalších aktivit, které generují infrastrukturní (zejména dopravní) zátěž území,
- (08) vyloučit plošný rozvoj individuální rekreace,
- (09) chránit a rozvíjet volnou krajinu území obce, zejména pro zajištění stability environmentálního pilíře, zachování přírodních a krajinných hodnot území a umožnění rekreačního využití krajiny,

- (10) vytvořit podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, vytvářet územní podmínky pro vznik a zachování stabilní, vyvážené, pestré a členité krajiny,
- (11) posilovat územní vazby v návaznosti na okolní sídla, případně doplnit cesty v krajině pro nemotorovou dopravu,
- (12) koordinovat řešení koncepce rozvoje území s územními plány sousedních obcí – Křenice, Březí, Škvorec Zlatá, Dobročovice, Květnice, Sibřina,
- (13) dle ZÚR SK, se obec Sluštice nachází v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha, přičemž se pro OB1 Praha ve vztahu k rozvoji obytné funkce stanoví:
- vytvářet prostřednictvím aglomeračního okruhu (II/101 a I/61) podmínky pro zlepšení tangenciálních vazeb mezi sídly a přístupu sídel na nadřazenou radiální silniční síť (čl. 11, písm. d) ZÚR SK)
 - pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí síť (čl. 11, písm. i) ZÚR SK)
 - ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídle a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny (čl.12 písm. d)
 - chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou (čl. 11, písm. o) ZÚR SK)
 - Sluštice jsou obcí venkovského typu (jádro obce), kdy ke staré zástavbě přiléhá zástavba „satelitních lokalit“. Téměř v celé obci je dodržen šikmý sklon střech. ÚP prověří posílení charakteru obce, není žádoucí razantní rozvoj obytné funkce a rozvoj obce jako dynamicky se rozvíjející suburbánní obce. (čl. 07, písm. a) ZÚR SK).

A.2 Požadavky na ochranu a posilování hodnot území obce

Stanovují se následující požadavky na ochranu přírodních a krajinných hodnot, zejména:

- (14) chránit vodní prvky v území – vodní toky, rybníky a údolní nivy (zejména hlavní údolní nivu potoka Výmola a jeho rybníční soustavu), vyloučit jejich redukcí a zajistit podmínky pro jejich plošnou ochranu a návrat k přírodnímu stavu (revitalizaci, renaturaci apod.), vytvořit podmínky pro dosažení maximální retenční kapacity údolních niv,
- (15) chránit krajinné horizonty a krajinné dominanty, významné vyhlídkové body a další hodnoty krajinného rázu; při rozvoji zástavby a stanovení podmínek prostorového uspořádání zástavby (zejména maximální výšky zástavby) prověřit ochranu těchto krajinných hodnot a vyloučit jejich negativní ovlivnění v dálkových i blízkých pohledech,
- (16) chránit území s historickou krajinnou strukturou, krajinnou zeleň včetně alejí, stromořadí, remízů a mezí či skupin stromů; prověřit a stanovit podmínky pro dostatečnou ochranu a případné posílení těchto krajinných hodnot, ÚP prověří možnosti rozvoje ekostabilizačních složek krajiny.
- (17) chránit zemědělský a lesní půdní fond, důsledně posuzovat případné zábory půdního fondu, zcela eliminovat plošně rozsáhlé zábory PUPFL a zásahy do celistvých lesních ploch,

Stanovují se následující požadavky na ochranu kulturních hodnot identifikovaných, zejména:

- (18) stanovit podmínky pro zajištění ochrany nemovitých kulturních památek – kostel sv. Jakuba Většího,
- (19) identifikovat stavby a struktury urbanisticky nebo kulturně – historicky hodnotné a nastavit jejich ochranu; prověřit možnosti ochrany architektonicky cenných a historicky významných staveb,

Stanovují se následující požadavky na ochranu civilizačních hodnot, zejména:

- (20) chránit a rozvíjet zařízení občanského vybavení, zejména zařízení veřejného charakteru a sportovní zařízení, a vytvořit podmínky pro jejich další rozvoj,
- (21) chránit a rozvíjet veřejná prostranství (včetně veřejné zeleně) v sídlech i ve volné krajině (ve formě cest a odpočinkových míst), dbát na jejich jednoznačný rozvoj i v plochách určených pro zástavbu,
- (22) chránit a rozvíjet veřejnou dopravní infrastrukturu, zejména komunikace zajišťující dopravní obsluhu území, pěší a cyklistické trasy. Pěší, cyklistické cesty a trasy nebudou vymezovány na úkor interakčních krajinných prvků (mez, remíz, údolnice) nebo cest s travnatým povrchem tzv. polních cest. Zároveň by tyto cesty, pokud mají mít kombinované funkční využití cyklotrasa nebo cyklostezka musí splnit dostatečnou šíři min. 8-10 m.
- (23) chránit a případně rozvíjet veškerá stávající zařízení a sítě veřejné technické infrastruktury včetně ochranných pásem jako civilizační hodnoty.

B. POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Stanovují se následující požadavky na urbanistickou koncepci:

- (24) zachovat stávající základní funkční strukturu obce tvořenou hlavním obytným sídlem Sluštice, dále obytným sídlem Na Kukli v návaznosti na sousední katastrální území Křenice u Prahy a rekreační chatovou osadou.
- (25) navrhnout přiměřený rozvoj sídel, příznivé urbanistické a architektonické řešení sídel, dostatečné zastoupení a kvalitní řešení veřejných prostranství a ploch veřejné zeleně, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení vazeb do krajiny,
- (26) zamezit srůstání sídel, rozvoj zástavby jednotlivých sídel směřovat ke kompaktní urbanistické formě a hospodárnému využití komunikací a sítí technické infrastruktury, zamezit rozrůstání sídel do volné krajiny, stanovit přiměřenou velikost stavebních pozemků, v co možná největší míře podporovat koncentraci nové zástavby v návaznosti na historické jádro a již existující zástavbu a infrastrukturu,
- (27) pro rozvoj zástavby přednostně využít proluky a urbanisticky nedokončenou zástavbu na okrajích zastavěného území sídel, zajistit efektivní využití zastavěného území ve vazbě na existující dopravní a technickou infrastrukturu a dostupnost občanského vybavení,
- (28) prověřit zastavitelné plochy vymezené v platném ÚPO Sluštice ve znění Změny č. 4 a případně upravit jejich plošný rozsah,
- (29) prověřit a revidovat funkční využití soukromých zahrad v zastavěném území nastavené dle ÚPO Sluštice,
- (30) zvážit navrhovanou míru plošného rozvoje obce zejména s ohledem na únosnost, dostupnost a kapacitu veřejné infrastruktury, a to především základního občanského vybavení a technické infrastruktury,
- (31) prověřit možnou konverzi chatové osady na trvalé bydlení především ve vztahu k dostupnosti a parametrům veřejné, zejména dopravní a technické infrastruktury; vyloučit plošný rozvoj osady nad rámec platného ÚPO Sluštice ve znění Změny č. 4 a případně nastavit podmínky pro převod rekreačních objektů na objekty rodinných domů (v tom případě ÚP prověří a může navrhnout požadavky na ustoupení oplocení u veřejných prostranství, pokud je jejich šířka nevyhovující, ÚP může dále obsahovat požadavek na minimální velikost parcel pro RD a další prostorové požadavky),
- (32) prověřit využitelnost navrhovaných ploch pro průmysl dle ÚPO Sluštice, zvážit plošný rozvoj výroby a průmyslu ve vztahu k hodnotám krajinného a vesnického charakteru území s ohledem na potenciální dopravní zátěž obytných území,
- (33) pro možnost rozvoje výroby a průmyslu prověřit plochy v návaznosti na plánovanou komunikaci II/101 dle ZÚR Středočeského kraje,
- (34) rozvoj ekonomických aktivit slučitelných s požadavky na kvalitu obytného prostředí umožnit v rozsahu smíšených obytných ploch (např. drobná zemědělská a nerušící řemeslná výroba, služby, obchody apod.),

- (35) při stanovení urbanistického rozvoje respektovat veškeré limity využití území dle platných právních předpisů,
- (36) prověřit stanovení podmínky zpracování podrobnější dokumentace (regulačního plánu, územní studie a/nebo dohody o parcelaci) pro rozsáhlé zastavitelné plochy (např. od 2 ha v souvislosti s povinností vymezit 5 % podíl veřejných prostranství v zastavitelných plochách nad 2 ha),
- (37) stanovit vhodné podmínky využití, prostorového uspořádání obce a regulační prvky chránící tradiční charakter venkovské zástavby, a zároveň respektující krajinný ráz, současně nástroji prostorové regulace chránit hodnotu struktury a charakteru zástavby historického jádra, stanovení prostorové regulace a prvků regulačního plánu zajistit pro stabilizovanou i novou zástavbu pravidla zahrnující základní prvky venkovského charakteru zástavby s cílem nenarušit stávající charakter sídla,
- (38) regulovat měřítko a výšku nové zástavby, neumožnit vznik měřítkově a hmotově odlišných, nesourodých, dominantních objektů, novou zástavbu přizpůsobit svým charakterem a hmotou okolní historicky formované zástavbě sídel, stanovit koeficienty minimálního podílu zeleně, případně další regulativy dle potřeby,
- (39) ve vybraných částech území (např. v rozsahu historického jádra, pohledově exponované zástavbě, urbanisticky, architektonicky nebo historicky významných územích, v rozsáhlejších zastavitelných plochách nebo dle potřeby i v celém území obce Sluštice) vymezit prvky regulačního plánu, zejména stanovit pravidla pro uspořádání zástavby včetně stabilizované zástavby pro případné budoucí přestavby (např. uliční čára, stavební čára, nezastavitelná část pozemku, výška zástavby, regulace oplocení, materiálová či barevná řešení, proporcionalita a velikost objektů, vzdálenost od hranice pozemku a jiné odstupové vzdálenosti, sklony střech a jejich tvarosloví a redukce počtu bytových jednotek v RD).

C. POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

C.1 Požadavky na koncepci dopravní infrastruktury

Stanovují se následující požadavky na koncepci dopravní infrastruktury:

- (40) respektovat a případně zpřesnit koridor veřejně prospěšné stavby D066 – koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Pacov – Sluštice, přeložka; Škvorec obchvat dle ZÚR Středočeského kraje,
- (41) prověřit možnosti rozšíření stávajících komunikací, pokud jsou nevyhovující, případně doplnit požadavky na ustoupení oplocení u veřejných prostranství, pokud je jejich šířka nevyhovující (doplnění stávající sítě komunikací pro motorovou dopravu o nové komunikace se nepředpokládá s výjimkou komunikace II/101 dle ZÚR Středočeského kraje),
- (42) prověřit potřebu nových chodníků podél stávajících komunikací a vytvořit podmínky pro jejich umístování,
- (43) prověřit dopravní napojení stávajících zastavitelných ploch ve vztahu k očekávanému navýšení dopravního provozu na jediné, parametry nevyhovující přístupové komunikaci,
- (44) vytvořit podmínky pro zajištění a rozvoj veřejné hromadné dopravy, zjednodušit podmínky pro umístování autobusových zastávek podél komunikací a navrhnout polohu nových autobusových zastávek,
- (45) prověřit doplnění stávající sítě pěších a cyklistických tras v sídlech, mezi sídly s návazností na sídla v sousedních obcích a zastávky veřejné hromadné dopravy a ve volné krajině (prověřit možnosti zaniklých historických cest v krajině),
- (46) prověřit a případně navrhnout novou trasu cyklostezky 8207 odděleně od motorové dopravy. Pěší, cyklistické cesty a trasy nebudou vymezovány na úkor interakčních krajinných prvků (mez, remíz, údolnice) nebo cest s travnatým povrchem tzv. polních cest. Zároveň by tyto cesty, pokud mají mít kombinované funkční využití cyklotrasa nebo cyklostezka musí splnit dostatečnou šíři min. 8-10 m.

- (47) vytvořit podmínky pro zkapacitnění parkovacích ploch v centru obce, především v návaznosti na plochy občanského vybavení,
- (48) prověřit stanovení podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné dopravní infrastruktury.

C.2 Požadavky na koncepci technické infrastruktury

Stanovují se následující požadavky na koncepci technické infrastruktury:

- (49) plochy pro rozvoj zástavby situovat především v dobré dostupnosti sítí technické infrastruktury tak, aby nebyly vyvolány zvýšené nároky na technická řešení, navyšování kapacity, rozpočet obce, zajištění funkčnosti a provozuschopnosti systémů technické infrastruktury apod.,
- (50) řešit komplexně hospodaření s dešťovými vodami v zastavěném území a v zastavitelných plochách především akumulací s následným využitím nebo vsakováním přímo v místě spadu,
- (51) prověřit a případně nastavit podmínky pro umístování obnovitelných zdrojů energie, především fotovoltaické a větrné elektrárny,
- (52) prověřit podmínky pro hospodárné nakládání s odpady a v případě potřeby navrhnout (s ohledem na podrobnost územního plánu) opatření pro jeho optimalizaci,
- (53) prověřit a navrhnout plochu pro umístění kompostárny (např. v návaznosti na obecní ČOV) včetně nastavení podmínek jejího využití a prostorových podmínek,
- (54) prověřit stanovení podmíněnosti rozvoje další zástavby realizací vybrané veřejné technické infrastruktury.

C.3 Požadavky na koncepci občanského vybavení

Stanovují se následující požadavky na koncepci občanského vybavení:

- (55) stabilizovat stávající zařízení občanského vybavení veřejného charakteru (obecní úřad, sportoviště apod.) na území obce jako základní funkční složky sídel s cílem zvýšení standardu a dalšího rozvoje této obslužné funkce, vyloučit jejich konverzi na jiné druhy využití,
- (56) prověřit možnost rozvoje a umístění nového občanského vybavení veřejného charakteru,
- (57) zohlednit existenci zařízení občanského vybavení komerčního charakteru (restaurace, obchody apod.) integrované v objektech pro bydlení,
- (58) vytvořit podmínky pro rozvoj občanského vybavení v celém katastrálním území Sluštice v režimu smíšených obytných ploch,
- (59) vytvořit podmínky pro rozvoj sportovního areálu a k němu navazujících ploch občanské vybavenosti (chovatelský areál, multifunkční sportoviště), prověřit umístění dalších menších hřišť nebo volnočasových areálů,
- (60) navrhnout vhodné podmínky pro přeměnu a případný rozvoj stávajícího objektu hasičárny a mandlu s cílem zkvalitnění občanské vybavenosti v centru obce,
- (61) při stanovení urbanistického rozvoje vycházet z požadavků na zajištění dostupnosti občanského vybavení dle certifikované metodiky MMR (*Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (2016)*).

C.4 Požadavky na koncepci veřejných prostranství

Stanovují se následující požadavky na koncepci veřejných prostranství:

- (62) chránit a rozvíjet stávající systém veřejných prostranství obce včetně cestní sítě ve volné krajině.
- (63) v rámci urbanistického rozvoje zajistit veřejnou prostupnost územím pro pěší a cyklisty, zachovat a zlepšovat spojitost veřejných prostranství a dbát na posílení vazeb mezi sídly a volnou krajinou. Pěší,

cyklistické cesty a trasy nebudou vymezovány na úkor interakčních krajinných prvků (mez, remíz, údolnice) nebo cest s travnatým povrchem tzv. polních cest. Zároveň by tyto cesty, pokud mají mít kombinované funkční využití cyklotrasa nebo cyklostezka musí splnit dostatečnou šíři min. 8-10 m.

- (64) důsledně chránit stávající veřejně přístupnou zeleň v sídlech a na jeho okrajích a prověřit možnost rozvoje veřejně využitelné zeleně např. ve vazbě na rozvoj sportovních ploch, krajinné zeleně v údolních nivách, ale také v rámci větších zastavitelných ploch,
- (65) prověřit rozsah a budoucí využití veřejných prostranství v okolí kostela sv. Jakuba Většího, vytvořit podmínky pro rozvoj veřejného prostranství v této lokalitě s cílem jeho zkvalitnění s důrazem na veřejnou zeleň a vesnický charakter území,
- (66) prověřit možnosti parkování na stávajících veřejných prostranstvích a navrhnout podmínky pro zkapacitnění parkovacích míst především v centrální části obce,
- (67) respektovat požadavek vymezení ploch veřejných prostranství ve smyslu § 15 odst. 5 vyhl. 157/2024 Sb. a vymezit konkrétní veřejné prostranství v zastavitelných plochách nebo tuto podmínku určit pro zpracování podrobnější dokumentace.

C.5 Požadavky na rozvoj rekreace

Stanovují se následující požadavky na rozvoj rekreace:

- (68) při stanovení koncepce rekreace a cestovního ruchu prověřit podmínky pro rozvoj veřejné / hromadné rekreace, vyloučit další rozvoj individuální rekreace mimo zastavěná území,
- (69) rozvoj rekreace zaměřit na extenzivní nepobytovou rekreaci ve volné krajině s obslužným zázemím ve stávajícím sídle,
- (70) zamezit dalšímu rozrůstání chatových osad, nad rámec využití proluk a urbanisticky nedokončených okrajů v rekreační zástavbě,
- (71) stanovit pravidla prostorové regulace pro výstavbu uvnitř chatové osady, stanovit podmínky pro případné převody rekreačních objektů na objekty rodinných domů,
- (72) prověřit a případně navrhnout nové pěší turistické a cyklistické trasy, pro tento účel prověřit možnou obnovu historických cest ve volné krajině.

D. POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Stanovují se následující požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

- (73) vytvořit podmínky pro zachování a podporu rozmanitosti venkovské krajiny,
- (74) chránit volnou krajinu, podporovat funkce krajiny související s ochranou a rozvojem přírodních a krajinných hodnot, jako jsou ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce krajiny a trvale udržitelné využívání vodních zdrojů,
- (75) vyloučit stavební záměry, které by mohly potenciálně narušit krajinný ráz území (zejména rozsáhlé zastavitelné plochy, výška zástavby výrazně převyšující obvyklou výšku stávající zástavby, parametry zástavby výrazně odlišné od charakteru stávající zástavby v území apod.), chránit zemědělskou půdu před rozsáhlými zábory stavebního charakteru,
- (76) v nezastavěném území prověřit a případně vymezit plochy, v nichž lze omezit umístování staveb, zařízení a jiných opatření podle § 122 SZ, posílit ochranu nezastavěného území nastavením vhodných podmínek pro využití jednotlivých funkčních ploch v nezastavěném území,
- (77) zmapovat stávající zemědělské areály, stanovit podmínky pro jejich využití a rozvoj, zvážit možnost návrhu nových ploch zemědělské výroby včetně návrhu podmínek jejich využití
- (78) chránit významné krajinné prvky ze zákona – lesní pozemky, vodní toky, údolní nivy a rybníky,
- (79) chránit a kvalitativně rozvíjet vodní toky a jejich údolní nivy jako hlavní přírodní a krajinné osy v území a vytvořit podmínky pro jejich revitalizaci a zvyšování ekologické stability, vyloučit stavební rozvoj

v těchto prvcích, vytvořit podmínky pro umožnění rozlivu vody v případě přívalových srážek či povodní. Řešeným územím protéká vodní tok Výmola (IDVT 10100135) a jeho pravostranný (IDVT 10179539) a levostranný (IDVT 10179545) bezejmenný přítok.

- (80) prověřit a navrhnout podmínky pro vybudování nových vodních ploch jako doplnění rybníční soustavy potoka Výmola, včetně rekultivace jejich okolí,
- (81) vyloučit umístování staveb včetně oplocení v rozsahu údolních niv a dalších ploch určených pro zvýšení retenční schopnosti krajiny, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření. Dle §49 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), může správce vodních toků užívat pozemků sousedících s korytem vodního toku, a to u významného vodního toku v šířce do 8 m od břehové čáry a u drobného vodního toku v šířce do 6 m od břehové čáry.
- (82) prověřit a zajistit podmínky pro rozvoj protipovodňových opatření s upřednostněním přírodních a přírodě blízkých opatření, zejména pro realizaci plánovaných protipovodňových a revitalizačních opatření v údolí potoka Výmola. Krajský úřad střeďočeského kraje stanovil dopisem č.j. 174740/2012/KUSK ze dne 3.4.2013 záplavové území vodního toku Výmola a vymezil aktivní zónu záplavového území. Tento limit využití území je třeba v rámci rozvojových činností obce respektovat.
- (83) zajistit přístupnost vodních toků pro jejich údržbu,
- (84) stabilizovat plochy pro zemědělské hospodaření v krajině, ve větších půdních blocích navrhnout opatření pro jejich členění, vytvořit podmínky pro zjemnění zrnitosti krajiny prostřednictvím členění ploch ve volné krajině krajinnou zelení, protierozními a retenčními opatřeními apod.,
- (85) rozdělit půdní bloky rozptýlenou zelení, vymezit plochy k zatravnění či zalesnění, rozčlenit velké půdní bloky menšími mezemi, průlehy nebo jen pásy trávy se solitérními stromy nebo skupinami stromů a keřů, to vše za účelem zvýšení podílu trvalých kultur a lesů, zvýšení diverzity polních kultur (dle Územní studie krajiny SO ORP Říčany). Navržené návrhy úprav vyznačit v grafické části ÚP jako interakční prvky.
- (86) prověřit a vytvořit podmínky pro ochranu a rozvoj liniové zeleně a skupin vzrostlé zeleně v krajině i v sídlech, doprovodné vegetace podél vodních ploch a toků s ohledem na zvýšení ekologické stability a biodiverzity, podporu přirozeného vodního režimu, retenční schopnosti a estetické hodnoty krajiny,
- (87) umožnit a navrhnout zalesnění nových území a ploch za účelem posílení ekostabilizační složky krajiny (např. pro zlepšení retenční schopnosti krajiny, biodiverzity a ekologické stability) a podpory ochranné a izolační funkce ve vztahu k zastavěným a zastavitelným plochám,
- (88) chránit souvislé plochy lesa a vyloučit možnost jejich fragmentace nebo záborů, zábory PUPFL umožnit pouze v rozsahu prostorově izolovaných pozemků nebo členitých okrajů lesního porostu,
- (89) posílit zelenou infrastrukturu zejména v potočních nivách, podél komunikací, kolem zastavěného území obcí a v nezastavitelných územích mezi sousedícími obcemi (dle Územní studie krajiny SO ORP Říčany),
- (90) zajistit ochranu prvků přírodního charakteru v zastavěných územích sídel,
- (91) stanovit podmínky ochrany krajinného rázu, s důrazem na ochranu dominant v krajině, vyhlídkových míst, vyhlídkové trasy a krajinných horizontů,
- (92) zpřesnit na území obce nadregionální a regionální skladebné části územního systému ekologické stability (ÚSES) dle Zásad územního rozvoje Střeďočeského kraje:
nadregionální biokoridor NK66 (Voděradské bučiny – Vidrholec),
zohlednit ochranou zónu tohoto nadregionálního biokoridoru, dodržet parametry uvedeného prvku ÚSES, respektovat biokoridor jako plochu nezastavitelnou,
- (93) v návaznosti na nadregionální a regionální skladebné části ÚSES vymezit skladebné části lokální úrovně ÚSES; dosud vymezený lokální ÚSES komplexně zrevidovat z hlediska aktuálních metodik vymezení ÚSES,
- (94) koordinovat vymezení ÚSES s vymezením ÚSES v územních plánech sousedních obcí,

- (95) vyloučit umístování staveb včetně oplocení v rozsahu skladebných částí ÚSES všech úrovní, s výjimkou nezbytných staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury nebo staveb protipovodňových, protierozních a retenčních opatření,
- (96) prověřit a případně navrhnout obnovu historických cest ve volné krajině mezi sídly, případně navrhnout také nová propojení zajišťující prostupnost krajiny,
- (97) stabilizovat a dále rozvinout propojení míst atraktivních z hlediska cestovního ruchu turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, hipo). Pěší, cyklistické cesty a trasy nebudou vymezovány na úkor interakčních krajinných prvků (mez, remíz, údolnice) nebo cest s travnatým povrchem tzv. polních cest. Zároveň by tyto cesty, pokud mají mít kombinované funkční využití cyklotrasa nebo cyklostezka musí splnit dostatečnou šíři min. 8-10 m. Cyklo a hipo stezky budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.
- (98) Respektovat ložisko nevyhrazeného nerostu – cihlářské suroviny č. 3185200 Sluštice – Pacov, které zasahuje do západní a jihozápadní části řešeného území.

E POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

- (99) Budou prověřeny a případně vymezeny veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace a stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č. 283/2021 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území), a to zejména v těchto oblastech:
- a) veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (např. nové komunikace či úpravy stávajících komunikací, pěší a cyklistické trasy). Pěší, cyklistické cesty a trasy nebudou vymezovány na úkor interakčních krajinných prvků (mez, remíz, údolnice) nebo cest s travnatým povrchem tzv. polních cest. Zároveň by tyto cesty, pokud mají mít kombinované funkční využití cyklotrasa nebo cyklostezka musí splnit dostatečnou šíři min. 8-10 m. Cyklo a hipo stezky budou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.
- b) veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (např. trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení úpravny, čerpací stanice, vodojemy, čistírny odpadních vod),
- c) veřejně prospěšná opatření – založení prvků územního systému ekologické stability (např. plochy pro zajištění funkčnosti biocenter a biokoridorů)
- d) veřejně prospěšná opatření – ke zvýšení retenční schopnosti krajiny (např. protierozní opatření, návrhy krajinné zeleně zajišťující zlepšení retenční schopnosti krajiny)
- e) veřejně prospěšná opatření – ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami (např. protipovodňová opatření)
- f) stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu
- (100) Konkrétně budou vymezena veřejně prospěšná opatření – územní systém ekologické stability v rozsahu skladebných částí dle ZÚR:
nadregionální biokoridor NK66 (Voděradské bučiny – Vidrholec)
- (101) Konkrétně bude vymezena veřejně prospěšná stavba pro dopravu dle ZÚR:
D066 – koridor aglomeračního okruhu: úsek (II/101) Pacov – Sluštice, přeložka; Škvorec obchvat
- (102) Konkrétní požadavky na asanace v úrovni kraje, ORP Říčany nebo obce nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

- (103) Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – ochranné pásmo radaru SRE, které je nutno respektovat. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.
- (104) Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany – vzdušný prostor LKD/MCTR k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat. Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu“.
- (105) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy,
- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů,
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů,
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady),
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu,
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice,
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat jej do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

F POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

- (106) Bude prověřena potřebnost vymezení ploch, pro které bude rozhodování o změnách území podmíněno podrobnější dokumentací – zpracováním regulačních plánů, územních studií, a to zejména v rozsáhlejších plochách určených k zástavbě, v nichž bude nutné ověřit uspořádání zástavby a parcelace např. z důvodu složitých majetkoprávních vztahů, absence přístupových cest nebo nutnosti vymezení veřejných prostranství.
- (107) V případě potřeby je možné navrhnout plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.
- (108) V případě potřeby je možné navrhnout plochy, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno architektonickou nebo urbanistickou soutěží.

G POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

- (109) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv z PÚR ani ZÚR nevyplývají. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se výslovně nepožaduje, ale není vyloučeno v případě, že se v procesu zpracování ÚP prokáže jako vhodné.

H POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

- (110) Zpracování variant řešení návrhu územního plánu se nepožaduje.

I POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- (111) Územní plán Sluštic bude zpracován jako územní plán s prvky regulačního plánu.

J POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

- (112) Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán ochrany přírody a krajiny, ve svém stanovisku dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb. vydaného dne 18.11.2024 pod č.j. 150685/2024/KUSK uvedl, že lze vyloučit významný vliv předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. ve stanovisku vydaném dne 12.12.2024 pod č.j. 150252/2024/KUSK nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů územního plánu Sluštice na životní prostředí (tzv. SEA).

K UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ

- (113) Územní plán Sluštic bude zpracován v jednotném standardu dle zákona č. 283/2021 Sb. a dle příslušných vyhlášek.
- (114) Výroková část ÚP bude zpracována dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- (115) Odůvodnění ÚP bude zpracováno dle vyhlášky č. 157/2024 Sb.
- (116) Návrh ÚP bude vypracován a předán:
- a) všechny části budou zpracovány digitálně, předány ve formátu .pdf ve všech etapách
 - b) textová část ve formátu .doc nebo .xls (případně obdobném) ve všech etapách
 - c) grafická část ve formátu .shp (případně obdobném)
- (117) Návrh ÚP bude vypracován a předán:
- a) v 2 x vyhotovení tištěném a digitálně pro společné jednání a veřejné projednání dle § 94 a § 96 stavebního zákona
 - c) ve 4 x vyhotoveních tištěných a 4 x digitálně na nosiči CD pro vydání dle § 104 SZ