

Územní plán obce Sluštice

změna č. 4

okres Praha – východ
kraj Středočeský

Dokumentace k veřejnému projednání

Pořizovatel: Obecní úřad Sluštice, se sídlem Sluštice 21, 250 84, Sluštice
zastoupená starostou Jaroslavem Pavlíčkem
pověřená osoba v záležitostech pořizování změny č. 4 ÚPo – Marek Šplíchal, Na
vyhlídce 157, Tuklaty, IČ: 74207865, oprávněná osoba pořizovatele k výkonu
územně plánovací činnosti
- na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon
územně plánovací činnosti – Marek Šplíchal, IČ: 74207865

Projektanti: Ing. arch. Ivan Vavřík, Jaselská 542/32, 160 00, Praha - Bubeneč, IČ: 12600733
Ing. arch. Matyáš Roith, Na Babě 1813/17, 160 00, Praha - Dejvice, IČ: 75918595

Datum: 09/2018

Obsah změny č. 4 ÚP Sluštice:

NÁVRH:

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

ODŮVODNĚNÍ:

3. Textová část
4. Grafická část
 - Koordinační výkres 1:5000 (výřez)
 - Vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení ÚP na ZPF a LPF 1:5000

Obec Sluštice

Č.j.:

Ve Slušticích dne

Změna č. 4, kterou se mění Územní plán obce Sluštice

Zastupitelstvo obce Sluštice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Vydává

Změnu č. 4 územního plánu obce Sluštice,

kterou se mění Územní plán obce Sluštice takto:

I. Textová část změny č. 4 ÚPo Sluštice s vyznačením změn

- V článku B4)** Návrh členění obce na funkční plochy a jejich využití se první odstavce nahrazuje textem v tomto znění:
„Zastavěné území bylo aktualizováno k 1.9.2016. Vymezení zastavěného území je přehledně zaznamenáno ve výkresové části změny č.4 ÚP Sluštice.“
- V článku B4)** se na konec druhého odstavce přidává text:
„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 článku B4)** v části Podrobnější charakteristika funkčních ploch a možnosti jejich úprav se na konci šestého odstavce přidává text:
„Změna č.4 ÚP Sluštice vymezuje plochy Z4.2 pro obytnou zástavbu.“, dále plochu pro rekreaci spočívající v možnosti umístění chaty jako zázemí pro rybářský spolek.
- V článku B4)** v části Plochy veřejné zeleně a přilehlých částí ÚSES se text třetího odstavce mění následovně:
„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.“

5. **V článku B5)** Limity využití území včetně stanovených zátopových území se na konci toho článku ruší následující text:
„Na tuto zástavbu je proto územním plánem navržena stavební uzávěra.“
6. **V článku B6)** Přehled a charakteristika ploch zastavitelného území se přidává druhý odstavec s textem v tomto znění:
„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“ spočívajícího v možnosti umístění rybářské chaty
7. **V článku B7)** Návrh koncepce dopravy, technického vybavení a nakládání s odpady se ruší následující text:
„Z důvodu protihlukové ochrany stávající a navrhované obytné výstavby, je nutno podél severního okraje obchvatu II 101 vybudovat 50m ochranný pás vzrostlé zeleně, případně doplněný podle výpočtu hlukových hodnot i protihlukovou zdí. Územní plán navrhuje min. vzdálenost líců obytných staveb od osy silnice II 101 100m, ochranné pásmo silnice II. třídy je 15m od osy přilehlého jízdního pruhu.“
8. **V článku B7)** na konci části 1) Komunikační síť se přidává následující text:
„V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je doplněn koridor o prostorové šíři 300m Z4.K1 pro silniční obchvat II-101 v souladu se ZÚR SK u jižní hranice katastru obce.“
- Kolize s NRBK (trasa nadregionálního biokoridoru) není řešena, vzhledem k nepřehlednému množství technických možností řešení křížení a trasování stavby vzhledem k prvku ÚSES.) (V části jde koridor v souběhu s NRBK).
9. **V článku B10)** Vymezení veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav se na konec tohoto článku přidává následující text:
„V rámci změny č.4 ÚP Sluštice je vymezen koridor s označením W.01 pro umístění veřejně prospěšné stavby – přeložky silnice II-101. Koridor je převzat ze ZÚR SK.“
10. **V článku B13)** Návrh lhůt aktualizace ÚPD se ruší: bez náhrady.
11. **V části C)** Funkční regulace a zásady hmotově – prostorového uspořádání se přidává nový článek v následujícím znění:
„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. 100m², 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.“

Odůvodnění změny č. 4 ÚP Sluštice

3. Textová část odůvodnění změny ÚP

1) Postup při pořízení změny č. 4 ÚP

Na základě obdržení podnětů ze strany vlastníků pouze svým usnesením o pořízení a zpracování změny č. 4 ÚP Sluštice a pověřilo starostu obce pana Pavlíčka zastupováním obce v této záležitosti. Ke změně č. 4 ÚP bylo vyhotoveno zadání které bylo upraveno na základě projednání návrhu zadání s dotčenými orgány a sousedními obcemi. Zadání změny č. 4 ÚP Sluštice bylo schváleno zastupitelstvem obce. Na základě schváleného zadání byl zpracován návrh změny č. 4 ÚP Sluštice a bylo zahájeno projednání návrhu změny č. 4 ÚP Sluštice. Společné jednání se konalo dne 14.12.2016 na OU Sluštice. Na základě stanovisek DO došlo k úpravě dokumentace návrhu změny č. 4 ÚP a bylo požádáno o stanovisko nadřízeného orgánu podle §50 odst. 7 stavebního zákona. Na základě nedostatků uvedených ve stanovisku došlo k úpravě dokumentace a podána žádost o potvrzení odstranění nedostatků. Na základě stanoviska nadřízeného orgánu k uvedené žádosti byla vyžádána opětovně upravena dokumentace návrhu změny č. 4 ÚP a k této úpravě byla vyžádána stanoviska Odboru dopravy příslušné ORP Říčany a Odboru dopravy Krajského úřadu Středočeského kraje. Po několika urgencích mimo jiné i prostřednictvím ředitele KÚ pořizovatel obdržel stanovisko Odboru dopravy KÚ k upravené dokumentaci a spolu se stanoviskem OD ORP Říčany bylo následně požádáno nadřízený orgán územního plánování o potvrzení odstranění nedostatků k dokumentaci návrhu změny č. 4 ÚP. Pořizovatel obdržel dne 2.8.2018 stanovisko KU ze dne 20.6.2018 o potvrzení o odstranění nedostatků k návrhu změny č. 4 ÚP Sluštice.

2) Vyhodnocení souladu návrhu změny ÚP s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem

Obec Sluštice je součástí OB1 – Rozvojová oblast Praha. Tato oblast je ovlivněna rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy. Změna č. 4 ÚP Sluštice je v souladu s kritérii a podmínkami PÚR, které upřednostňují rozvoj bydlení uvnitř zastavěného území.

3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Změna č. 4 ÚP Sluštice nebude mít vliv na architektonické a urbanistické hodnoty v území. Změnou č. 4 ÚP Sluštice je aktualizováno současně zastavěné území, jehož součástí je podnět Z4.2. Ode dne schválení územního plánu nebylo dosud dokončeno projednání žádné ze změn, nebyly tedy vymezeny nové zastavitelné plochy, až v této změně dochází k minimálnímu vymezení nových zastavitelných ploch.

4) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Návrh změny č. 4 ÚP Sluštice byl zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, v souladu s požadavky vyhlášky 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a v souladu se zákonem č. 500/2004, správní řád, v platném znění.

5) **Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů**

Změna č. 4 ÚP Sluštice je v souladu s ochranou veřejného zdraví, s ochranou ložisek nerostných surovin, koncepce ochrany před povodněmi stanovená ve vydané ÚPD obce Sluštice není rovněž ovlivněna. Plocha bydlení není navržena podél silnice 2. třídy, příp. vyšší třídy. Požadavky civilní ochrany obyvatelstva vyplývající z §20 zákona č. 380/2002 Sb. nejsou změnou č. 4 ÚP nijak ovlivněny.

Ve změně č. 4 ÚP Sluštice jsou akceptovány požadavky dotčených orgánů uplatněné ve stanoviscích k zadání.

6) **Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Na základě stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje obdrženo při projednání návrhu zadání není zpracováno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Změnou č. 4 ÚP Sluštice není dotčena ani soustava NATURA 2000. Krajský úřad ve svém stanovisku nepožadoval zpracování vyhodnocení navržené koncepce z hlediska vlivů na životní prostředí.

7) **Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 SZ (stanovisko SEA)**

Změna č. 4 ÚP Sluštice není předmětem posuzování navržené koncepce dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

8) **Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 SZ zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Změna č. 4 ÚP Sluštice není předmětem posuzování navržené koncepce dle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Na základě obdrženo podnětu projednaného v zastupitelstvu obce budou ve změně č. 4 projednány následující projekty:

- 1) Podmínečně přípustná změna funkčního využití pozemku parc. č. 60 na využití umožňující výstavbu 3 RD - **na základě nesouhlasu orgánu ochrany ZPF byla předmětná lokalita z návrhu změny č. 4 ÚP vypuštěna.**
- 2) Změna funkčního využití pozemku parc. č. 15/2 na využití umožňující výstavbu 1 RD.
- 3) Podmínečně přípustná změna funkčního využití pozemku parc. č. 7/1 na zahradu s možností výstavby zázemí pro rybářský spolek (kůlna a společenská místnost). Dešťové vody budou v maximální možné míře likvidovány přímo na příslušných pozemcích. Změna č. 4 ÚP Sluštice nenavrhuje nová veřejná prostranství a nemá zásadní vliv na koncepci uspořádání krajiny.

9) **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změna č. 4 ÚP ve svém výčtu navrhuje zastavitelné plochy pro jeden RD a jeden společensko-rekreační objekt (rybářskou chatu sloužící jako zázemí a klubovna). Nedochází zde k výraznému navýšení zastavitelných ploch, ani nemůže dojít v této souvislosti ke skokovému nárůstu počtu obyvatel. Jedná se o vymezení plochy pro jeden RD v aktualizovaném současně zastavěném území u plochy Z4.2.

U lokality Z4.2 nedojde k záboru zemědělské půdy, nedojde tím z urbanistického hlediska k vymezení naddimenzovaného rozsahu budoucí zástavby, ani ke vzniku urbanisticky nežádoucí nezastavitelné proluky na území obce. Jedná se o lokalitu vymezenou pro navržený 1 RD.

K uvedenému návrhu vymezení této plochy dochází rovněž z důvodu, že obec má vzhledem ke své poloze jinak velmi omezenou možnost rozvoje svého území, které je značně limitováno umístěním staveb veřejné technické infrastruktury nadmístního významu pro široké okolí přesahující rámec území obce. Z tohoto důvodu je možný rozvoj zastavitelných ploch obce částečně limitován. V tomto případě by tedy orgány veřejné správy a to jak orgány obce, tak dotčené orgány hájící veřejný zájem měly posoudit a ve svém stanovisku zohlednit soulad veřejných i soukromých zájmů a to jak s ohledem na ochranu ZPF, kdy v tomto případě nedojde k žádnému záboru ZPF, tak s ohledem na přirozený a úměrný rozvoj obce, která se nachází v prioritní rozvojové ose 1 vymezené v aktuálně platné Politice územního rozvoje ČR. V tomto případě se nejedná se o navrhovaný výrazný rozptyl zastavitelných ploch do volné krajiny, zástavba 1 RD je navržena u pozemků využívaných jako ostatní plocha-neplodná půda, která uzavírá stávající kompaktní urbanizovaný celek současně zastavěného území obce.

Jak vyplývá z cílů a úkolů územního plánování definovaných v §§ 18 a 19 zákona o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), mají orgány veřejné správy povinnost ve svém rozhodování a ve svých stanoviscích posoudit a zohlednit konkrétní situaci dle místních podmínek a která v celkovém kontextu bude odpovídat duchu a

vyváženosti cílů a úkolů územního plánování, tak jak jsou definovány a jak vycházejí z platných legislativních norem.

V případě výše uvedeného pozemku navržený rozvoj vychází ze zásad udržitelnosti vyváženého rozvoje území vzhledem k posouzení aspektů jeho jednotlivých pilířů.

U lokality Z4.3 dojde k minimálnímu záboru ZPF o výměře 100m² na půdě s třídou ochrany V.

10) **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů byla řešena ve vydané územně plánovací dokumentaci obce Sluštice (místní územní systém ekologické stability, přeložka silnice II/107, dálkové kabely). Změna č. 4 ÚP Sluštice širší vztahy v území neovlivní.

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

11) **Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu i) se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 SZ, II) s pokyny pro zpracování návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 51 odst. 3 SZ, popř. § 53 odst. 3 SZ, III) s pokyny k úpravě návrhu změny ÚP v případě postupu podle § 54 odst. 3 SZ, IV) s rozhodnutím o pořízení změny ÚP a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 SZ**

V návrhu změny č. 4 ÚP Sluštice jsou zohledněny požadavky vyplývající ze zadání bez dalších změn a dále plochy a koridory a požadavky vyplývající svou závazností pro území obce ze schválených aktualizovaných ZÚR.

12) **Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení**

V rámci změny č.4 je doplněn koridor Z4.K1 pro silniční obchvat II-101 v souladu se ZÚR SK u jižní hranice katastru obce.

13) **Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Viz. příloha „Tabulka maximálního záboru ZPF vymezených ploch změny“

14) **Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění**

Bude doplněno v rámci řízení o vydání změny č.4 ÚP.

15) **Vyhodnocení připomínek**

Bude doplněno v rámci řízení o vydání změny č.4 ÚP.

4. Grafická část odůvodnění změny ÚP

V rámci změny č. 4 ÚPo Sluštice jsou (aktualizovány) výkresy:

- 1) Koordinační výkres
- 2) Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu