
OBEC SULICE

**Změna číslo 3 územního plánu
obce**

SULICE



TEXTOVÁ A GRAFICKÁ ČÁST

návrh – březen 2008

Pořizovatel dokumentace
Městský úřad Říčany

Objednatel : Obecní úřad Sulice
Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO
 Vinohradská 156
 130 00 Praha 3

Autorský tým: Ing. arch. Ivan Kaplan
 Ing. arch. Martina Fialová

Technická infrastruktura Ing. František Medek
Přírodní prostředí,
ochrana půdního fondu Ing. Jan Šteflíček

březen 2008

SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

Návrh Změny č.3 územního plánu obce

čís.	Název	měřítko
1	Výkres základního členění území	1:20 000
2	Hlavní výkres – funkční využití ploch	1:2 000
3	Koncepce veřejné infrastruktury	1: 2 000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 2 000

Odůvodnění Změny č.3 územního plánu obce

čís.	Název	měřítko
1	Koordinační výkres	1:5 000
2	Vyhodnocení záboru ZPF	1:2 000

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI DOKUMENTACE

NÁVRH ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

- A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ , VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY Č.3
- B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE , OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT
- C) URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTEMU SÍDELNÍ ZELENĚ
- D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY
- E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY
- F) ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ
- G) PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT
- H) PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM OMEZIT
- I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY ÚP

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3. ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

- A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- B) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE
- C) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY
- D) VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ
- E) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF, PUPFL

TEXTOVÁ ČÁST

NÁVRH ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ ZMĚNY Č.3

Vymezení zastavěného území obce Sulice, část Želivec, není řešením Změny č.3 ÚP obce Sulice dotčeno oproti platnému územnímu plánu obce.

Řešení Změny č.3 územního plánu obce Sulice pokrývá malou část území obce Sulice, jedná se o zásah v tomto katastrálním území :

- část p.č. 1100/1 k.ú.Sulice, kód k.ú. 759431 , ve vlastnictví obce Sulice

B) KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE , OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní předpoklady řešení rozvoje obce jsou obsažené v platném územním plánu obce Sulice včetně Změn č.1.a 2. Koncepce rozvoje a ochrana hodnot zůstanou Změnou č.3 nezměněny.

C) URBANISTICKÉ KONCEPCE VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTEMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Změna č.3 územního plánu obce Sulice respektuje urbanistickou koncepci platného územního plánu obce Sulice a jeho Změn č.1 a 2. Vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby ani sídelní systém zeleně se návrhem Změny č.3 nemění.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

D.1. Koncepce dopravy

Koncepce dopravy se ve Změně č.3 ÚP obce Sulice oproti platnému ÚP obce nemění. Příjezd k ploše občanského vybavení VV (MŠ) je po stávajícím uličním profilu p.č.1253/1, k.ú.Sulice, nebudou se připojovat žádné křižovatky, doprava v klidu bude zajištěna pro zásobování přímo na pozemku VV, pro rodiče na samostatném pozemku p.č.1192/5 k.ú.Sulice vymezeném z č.p. 1192 k.ú.Sulice při hlavní komunikaci Želivcem, požadavky na místní komunikace podle platných norem a technických podmínek.

D.2. Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technického vybavení platného územního plánu obce se doplňuje takto:

- na území Změny č.3 na funkční ploše VV při hranici pozemků č.p.1100/1 a č.p.1253/1 je navržena nová trafostanice , její napojení bude provedeno kabelovým vedením VN po veřejných pozemcích - viz výkresová část.

- odkanalizování bude provedeno přípojkou do návrhového řadu procházejícího na p.č.1253/1 dle platného územního plánu obce Sulice, napojení přípojkami obdobně u dalších sítí (vodovod, plyn), dodržování platných norem a technických podmínek

D.3. Koncepce vybavenostní infrastruktury

Koncepce ve sféře vybavenosti se nemění, jde pouze o funkci občanského vybavení VV (mateřská škola) na jiném obecním pozemku.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny se Změnou č.3 ÚP Sulice nemění. Nový objekt mateřské školy je navržen na ploše občanského vybavení VV jen na části pozemku dnešní plochy pro hřiště a sice směrem k zástavbě, hřiště stále bude tvořit potřebnou přechodovou funkci směrem do krajiny.

F) ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ZMĚNY Č.3 NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Změnou č.3 všechny funkční plochy VV (veřejně prospěšné služby)v územním plánu obce Sulice ponesou nové označení: VV- občanské vybavení

Změna č.3 navrhuje pouze jednu úpravu funkční plochy , a sice VV (občanské vybavení) na místo části zastavitelné plochy SP dle platného ÚP obce Sulice.

Podmínky pro využití plochy občanského vybavení VV : pro školské zařízení - v mateřskou školku, max. podlažnost 2 n.p., zastavěná plocha max.50% včetně zpevněných ploch, odstupy od sousedních pozemků dle SZ.

G) PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VPO A ASANACÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č.3 ÚP takovéto plochy nenavrhuje.

H) PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VPO, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM OMEZIT

Změna č.3 ÚP určuje takovéto plochy :

- pozemek pro trafostanici / část p.č.1100/1 k.ú.Sulice/
- přívodní VN kabel pro trafostanici /z p.č.1100/1,dotčená p.č.1253/1 a p.č. 1192 k.ú.Sulice

I) ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ ZMĚNY č.3 ÚP

Změna č.3 ÚP obce Sulice má celkem listů: 7 listů textové části a 6 listů grafických příloh

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP OBCE

A) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Změna č.3 ÚP obce pro koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů nemá vliv, z nadřazenou dokumentací kraje (ÚP VÚC) je v souladu.

B) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Změna č.3 ÚP obce Sulice ve svém návrhu splňuje zadání Změny č.3 ÚP obce. Plocha občanského vybavení VV pro mateřskou školu sice nahrazuje pouze část plochy SP dle platného územního plánu obce Sulice, požadovaná změna je tedy rozsahem pozemku částečně redukována, nicméně záměr obce bude tímto v zásadě splněn a realizaci záměru nezabrání. Rozsah výměry plochy VV je dodržen dle Zadání Změny č.3 - tedy 3000m².

C) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY

Změna č.3 ÚP obce v návrhu přijímá řešení, které bylo navrženo doplněním Zadání Změny č.3 ÚP obce Sulice dle stanoviska Městského úřadu v Říčanech. Změna č.3 se tedy ve skutečnosti týká změny funkčního využití jen části pozemku p.č.1100/1, k.ú.Sulice směrem k zástavbě. Prověřením stavební využitelnosti bylo zvoleno právě navržené dělení pozemku p.č.1100/1 mezi funkční plochy občanského vybavení VV a SP - viz grafická část dokumentace. Dopravní ani infrastrukturní podmínky nebrání návrhu Změny č.3 a kromě nové trafostanice s přívodním kabelem VN nevyvolávají další požadavky na ÚP. Navržená funkční plocha VV pro mateřskou školu je na obecním pozemku, není proto zařazena mezi VPS, VPO ani asanace, pouze pozemek trafostanice s přívodním kabelem VN ano.

D) VYHODNOCENÍ VLIVU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Změna č.3 nemá negativní vliv na udržitelný rozvoj území, naopak sociální pilíř získává významné kladné posílení.

E) VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZPF a PUPFL

Celá plocha funkčního využití SP na p.č. 1100/1, k.ú.Sulice je součástí zastavitelných ploch již v současně platném ÚP obce Sulice, byla již předmětem vyhodnocení záboru ZPF v předcházející 1.Změně územním plánu obce Sulice. Rozsah plochy VV je celkem 3000 m², nezměněná zbytková funkční plocha SP pak 5700m², tedy součtem potřebných 8700m², jak uvádí zábory ZPF ve Změně č.1.ÚP obce Sulice.

Vyhodnocení záboru ZPF pro plochu navrhovanou plochu VV:

Důsledky na PUPFL Změna č.3 ÚP obce nepřináší.

Přezkoumání dle § 53 odst.4 zák.č. 183/2006 Sb.:

- a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem:
Tento návrh je plně v souladu s ÚP VÚC Pražského regionu, který byl schválen v prosinci r.2006 a s politikou územního rozvoje.
- b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území:
Změna č. 3 územního plánu není v rozporu s těmito požadavky. Tato změna řeší pouze změnu funkčního využití na části pozemku parc.č. 1100/1 v k.ú. Sulice a to z plochy pro sport na plochu pro občanskou vybavenost (mateřskou školu).
- c) s požadavky tohoto zákona a jeho prováděcích předpisů:
Tato změna územního plánu je plně v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, a jeho prováděcích právních předpisů.
- d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů:
ÚP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů. V průběhu procesu projednávání ÚP došlo k vyhovění požadavků od dotčených orgánů, tudíž nedošlo k rozporu. K veřejnému jednání dle § 52 stavebního zákona byla předložena upravená dokumentace, která byla v souladu se stanovisky od dotčených orgánů.

Součástí odůvodnění ÚP dle § 53 odst. 5 téhož zákona:

- 1) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:
Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno ani zpracováno.
- 2) Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno:
Krajský úřad Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí, nepožadoval ve svém stanovisku ze dne 7.1.2008 pod. č.j. 174838/2007/KUSK/OŽR-Bar zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí
- 3) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch:
V rámci této změny se nevymezovaly nové zastavitelné plochy, tudíž není potřeba vyhodnocovat využití zastavěného území.

