

ZMĚNA Č.1 REGULAČNÍHO PLÁNU

Sulice

Ing. arch. Ivan Kaplan – Agora studio
Vinohradská 156, 130 00 Praha 3

Říjen 2011

Pořizovatel: Obecní úřad Sulice
Želivec 150, Sulice
251 68 Kamenice

Výkonný pořizovatel: PRISVICH, s.r.o.
Ing. Ladislav Vich
Na Náměstí 63
252 06 Davle

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO
Vínohradská 156,
130 00 Praha 3

Doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. Kateřina Jelínková

Datum: říjen 2011

Stupeň dokumentace: návrh pro společné jednání (§65 zák. č. 183/2006 Sb.)

OBSAH

NÁVRH 5

TEXTOVÁ ČÁST

1	vymezení řešené plochy	6
2	podmínky pro vymezení a využití pozemků	6
3	podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	6
4	podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	6
5	podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	7
6	podmínky pro ochranu veřejného zdraví	7
7	vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
8	vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
9	výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	7
10	údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	8

GRAFICKÁ ČÁST

N1	hlavní výkres - Hlubočinka	M 1:1000
N2	hlavní výkres - Nechánice	M 1:1000
N3	výkres VPS, opatření a asaancí	M 1:1000

ODŮVODNĚNÍ 9

TEXTOVÁ ČÁST

1	údaje u způsobu pořízení regulačního plánu	10
2	vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem	10
3	údaje o splnění zadání regulačního plánu	10
4	komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce	10
5	informace o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí	11
6	vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	11
7	vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	12
8	vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob	12

GRAFICKÁ ČÁST

O1	koordinační výkres - Hlubočinka	M 1:2000
O2	koordinační výkres - Nechánice	M 1:2000

ZMĚNA č.1 REGULAČNÍHO PLÁNU

Sulice

návrh

TEXTOVÁ ČÁST:

1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 regulačního plánu Sulice (dále jen Změna č.1 RP) řeší změnu funkční a prostorové regulace v lokalitách D1 a X.

Řešené plochy Z1-1, Z1-2 a Z1-3 se nacházejí v západní části Nechánice a v jižní části Hlubočinky.

Seznam dotčených pozemků (k.ú. Sulice, stav dle KN k září 2011):

- Z1-1: 124/29, 124/48
- Z1-2: 141/104, 141/167
- Z1-3: 679/92.

2 PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Funkční využití pozemků se změnou č.1 RP mění následovně na:

- Z1-1: plochy pro bydlení (změna velikosti parcel, ostatní regulativy beze změny)
- Z1-2: návrh obytné ulice s jednostrannou alejí (Z1-2)
- Z1-3: plochy pro smíšenou funkci I, změna parcelace, prostorových regulativů a způsobu dopravní obsluhy

3 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Změna č.1 RP nemění koncepci uspořádání veřejné infrastruktury, dochází pouze k drobným úpravám.

3.1 DOPRAVA A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Jsou navrženy následující úpravy:

V lokalitě X (Nechánice):

- Z1-1: zrušení pěšího průchodu s alejí mezi celkem 42 a 44
- Z1-2: změna charakteru komunikace mezi celky 54 a 50 na zklidněnou komunikaci (š.6m) s alejí (š.3m)

V lokalitě D1 (Hlubočinka):

- Z1-3: zrušení obslužné komunikace s obratištěm. Dopravní obsluha pozemků bude přímo ze stávající komunikace (p.č. 1197 k.ú. Sulice)
zrušení veřejného prostranství

3.2 TECHNICKÁ VYBAVENOST

Napojení staveb umístěných v bloku 19 je možno na návrhové vedení vedoucí v ulici. Navrhuje se zrušení části původně navrhované kanalizační (dešťové i splaškové) větve v Z1-1.

4 PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ

Základní podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území byly stanoveny již v platném RP. Při dodržení podmínek regulace využití ploch a pozemků a regulativů plošného a prostorového uspořádání stanovených v platném RP (2006) a dodržení podmínek stanovených ve Změně č.1 RP nedojde k narušení hodnot a charakteru území.

5 PODMÍNKY PRO VYTVÁŘENÍ PŘÍZNIVÉHO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Navržené dílčí změny nemají vliv na životní prostředí.

Z hlediska ochrany přírody a krajiny: v řešeném území se nenacházejí žádná zvláště chráněná území podle zákona 119/1992 Sb, o ochraně přírody a krajiny. Významné krajinné prvky nacházející se v území nejsou Změnou č.1 RP narušeny.

Z hlediska ZPF a PUPFL nedochází k novým záborům ani k narušení pozemků určených k plnění funkce lesa.

Prvky ÚSES nejsou Změnou č.1 RP dotčeny.

6 PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ

Změna č.1 RP nestanovuje nové podmínky pro ochranu veřejného zdraví.

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č.1 RP **ruší** veřejně prospěšné stavby **pro dopravu VPS 15-15 a VPS 11-10 a mění obsah** veřejně prospěšné stavby pro dopravu **VPS 15-17 na zklidněnou komunikaci s alejí** (beze změny plošného rozsahu vymezení).

Ostatní VPS a VPO dle RP obce Sulice (2006) zůstávají v platnosti.

Změna č.1 RP nevymezuje žádné pozemky pro asanaci ani veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany státu.

8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Žádné další veřejně prospěšné stavby nebo opatření Změna č.1 RP nevymezuje.

9 VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, KTERÁ REGULAČNÍ PLÁN NAHRAZUJE

Změna č.1 RP nenahrazuje žádný druh územního rozhodnutí.

10 PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Změnou č.1 RP mění podmínky pro umístění staveb na funkční ploše SF (plochy se smíšenou funkcí I) v bloku 19 (dílčí změna Z1-3) následovně (kompatibilně s tabulkou dle platného RP):

tabulka Regulativy plošného a prostorového uspořádání na pozemcích

blok	identifikační číslo pozemku	využití dle územního plánu	KZP	vstupní průčelí	další uliční průčelí	stavební čary vnější				stavební č. vnitřní		max. podlažnost hlavní budovy	druh a sklon střechy	orientace střechy	výška hřebene střechy
						u vstupního průčelí		u dalšího uličního průčelí		u vstupního průčelí	u dalšího uličního průčelí				
		B – plochy pro bydlení; SF – plochy se smíšenou funkcí I		orientace	orientace	druh: U=uzavřená; O=otevřená; Z=závazná; N=nepřekročitelná	vzdálenost od uliční čáry [m]	druh: U=uzavřená; O=otevřená; Z=závazná; N=nepřekročitelná	vzdálenost od uliční čáry [m]	maximální hloubka zástavby kolmo na vstupní průčelí [m]	maximální hloubka zástavby kolmo na další průčelí [m]	P= vyuz. podkrovi; U= ustupující podlaží	S/PV =sedlová, polovalbová P=plochá	ve vstupním průčelí	maximální výška hřebene střechy [m]
9	01	SF	0,15	Z		O,N	7			31		1+U nebo 1+P	P nebo S/PV 30-40°	okap	9
	02	SF	0,15	Z		O,N	7			31		1+U nebo 1+P	P nebo S/PV 30-40°	okap	9
	03	SF	0,15	Z		O,N	7			31		1+U nebo 1+P	P nebo S/PV 30-40°	okap	9
	04	SF	0,15	Z		O,N	7			31		1+U nebo 1+P	P nebo S/PV 30-40°	okap	9

11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část návrhu Změny č.1 RP obsahuje 4 číslované strany (str. 5-8).

Grafická část návrhu Změny č.1 RP obsahuje 3 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
N 1	Hlavní výkres – Hlubočinka	1:1 000
N 2	Hlavní výkres – Nechánice	1:1 000
N 3	Výkres VPS, opáření a asanací	1:1 500

Textová část odůvodnění Změny č.1 RP obsahuje 4 číslované strany (str. 9-12)

Grafická část odůvodnění Změny č.1 RP obsahuje 2 výkresy:

číslo výkresu	název	měřítko
O1	Koordinační výkres- Hlubočinka	1:2 000
O2	Koordinační výkres- Nechánice	1:2 000

ZMĚNA Č.1 REGULAČNÍHO PLÁNU

Sulice

odůvodnění

TEXTOVÁ ČÁST:

1 ÚDAJE U ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 1 regulačního plánu je pořizována z **vlastního podnětu** zastupitelstva obce Sulice (usnesení ze dne 28.7.2010). Zadání změny č.1 regulačního plánu Sulice bylo schváleno 7.12.2010.

Hlavním cílem změny č. 1 regulačního plánu je v zásadě drobná korekce využití zastavitelných ploch pro realizaci bydlení v rodinných domech a dílčí zlepšení dopravní obslužnosti.

2 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ŘEŠENÉ PLOCHY Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ, VČETNĚ VYHODNOCENÍ SOULADU REGULAČNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉHO KRAJEM S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE, U OSTATNÍCH REGULAČNÍCH PLÁNŮ TÉŽ SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

V současné době platný Územní plán obce Sulice byl pořízen v roce 2003, Změna č. 1 ÚPO schválena 1.3.2006 a Změna č. 2 ÚPO byla schválena 21.12.2006. V současnosti je pořizován nový územní plán Sulic dle zákona č. 183/2006 Sb. (nyní ve fázi návrhu dle §50 zák. 183/2006 Sb.).

Regulační plán Sulice – lokality A, A1,D D1, J, K, X byl schválen zastupitelstvem 21.12.2006, závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Sulice č.6/2006.

Změna č.1 RP je v souladu s platným územním plánem i s územním plánem pořizovaným-ke změně ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k platnému územnímu plánu ve Změně č.1 RP nedochází.

Změna v parcelaci bloku 19 a změna charakteru ulice mezi bloky 50 a 54 (z původní pěší na zklidněnou komunikaci s jednostrannou alejí) neovlivňuje území z hlediska širších vztahů. Zrušení průchodu mezi blokem 42 a 44 významně nesníží průchodnost zástavbou (vzhledem k absolutní délce ulic). Základní urbanistická koncepce těmito zásahy nebude dotčena.

3 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č.1 RP všechny požadavky obsažené v kapitolách 3-14 Zadání změny č.1 RP beze zbytku plní, nad rámec požadavků uvedených v Zadání navíc navrhuje ke zrušení VPS pro dopravu VPS 11-10 (zklidněná komunikace) vzhledem k vypuštění této komunikace.

4 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce v místech dílčích změn se nemění, jejich rozsah a význam je velmi omezený.

Z1-1:

Předmětem dílčí změny je zrušení krátkého průchodu zástavbou V Nechánicích, rozvojové ploše. Je výrazem přání vlastníků vzhledem k reálné parcelaci a vlastnictví pozemků, z pohledu veřejného zájmu není změna přínosem.

Z1-2:

Předmětem dílčí změny je zavedení možnosti dopravní obsluhy v krátkém úseku na jihu Nechánické rozvojové plochy pro rodinné bydlení. Profil veřejného prostranství – ulice se změnou nemění, pouze charakter provozu z čistě pěší spojky na obytnou ulici.

Z1-3:

Předmětem této dílčí změny je stanovení nových prostorových podmínek pro stavby RD v lokalitě D1, celku 19. Vzhledem k požadavkům Zadání byla navržena nová jednoduchá parcelace se 4 velkými pozemky na místo původních 6 parcel menšího rozměru. Koncová obytná ulice zpřístupňující území do hloubi parcelace byla tímto zrušena.

5 INFORMACE O VÝSLEDKÁCH POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Záměry řešené změnou č.1 RP nepodléhají posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, požadavek na zpracování vlivů na ŽP nebyl uplatněn.

V území se nevyskytuje evropsky významná lokalita ani ptačí oblast – vliv na EVL či PTO dle zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, byl proto vyloučen.

6 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

6.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

K novým záborům ve Změně č.1 RP **nedochází** – plochy byly navrženy k vynětí již v Regulačním plánu obce Sulice (2006).

Rekapitulace dotčených (nikoli nově zabíraných) pozemků zpř:

- Území leží v klimatickém regionu 5 (mírně teplý, mírně vlhký):
- dotčeny jsou hlavní půdní jednotky (charakteristika dle Příl. č.2 vyhlášky č.327/1998 Sb.)
HPJ 26: Hnědé půdy, hnědé půdy kyselé a jejich slabě oglejené formy na různých břidlicích a jim podobných horninách; středně těžké, výjimečně těžší, obvykle štěrkovité, s dobrými vláhovými poměry až převlhčením
HPJ 32: Hnědé půdy a hnědé půdy kyselé na žulách, rulách, svorech a jim podobných horninách a výlevných kyselých horninách; většinou slabě až středně štěrkovité, s vyšším obsahem hrubšího písku, značně vodopropustné, vláhové poměry jsou velmi závislé na vodních srážkách
- dotčeny jsou následující BPEJ:
5.32.11 (tř. ochrany IV): celkem **0,104 ha**
0,045 ha – plochy pro bydlení
0,059 ha – zklidněná kom. s alejí
5.26.01 (tř. ochrany III): celkem **1,073 ha** – smíšená funkce I
5.26.11 (tř. ochrany III): celkem **0,107 ha** – smíšená funkce I
- Zábory se nacházejí na druzích pozemků orná půda. V případě záborů za účelem výstavby rodinných domů, se předpokládá výsledný zábor pouze pro zastavěnou plochu, zbytek pozemku zpravidla zůstává v ZPF jako zahrada.
- Nedochází k narušení ploch s uskutečněnými investicemi do půdy. Zemědělských areálů se navržené zábory nedotýkají. Síť hospodářských cest není narušena. Pozemkové úpravy nejsou v řešeném území zpracovány.

6.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změnou č.1 RP nedojde k zásahům do pozemků určených k plnění funkcí lesa.

7 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S CHARAKTEREM ÚZEMÍ, A S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ

Zadání regulačního plánu bylo projednáno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Návrh i Odůvodnění Změny č.1 RP bylo vypracováno podle přílohy č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

V území dotčeném Změnou č.1 RP se nenachází památkově chráněné území (ani jeho ochranné pásmo). Objekty zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek se nacházejí v dostatečné vzdálenosti, než aby mohly být jakkoli ovlivněny Změnou č.1 RP.

Změna č.1 RP respektuje všechny limity vyplývající z ochrany památek, ochrany přírody, ochrany nerostného bohatství a ochrany půdy, vod a ovzduší.

8 VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ A S OCHRANOU PRÁV A PRÁVEM CHRÁNĚNÝCH ZÁJMŮ DOTČENÝCH OSOB

Bude doplněno po projednání návrhu regulačního plánu.

GRAFICKÁ ČÁST:

N1	Hlavní výkres – Hlubočinka	M 1:1 000
N2	Hlavní výkres – Nechánice	M 1:1 000
N3	Výkres VPS, opatření a asanací	M 1:1 500

GRAFICKÁ ČÁST:

O1	Koordinální výkres – Hlubočinka	M 1:2 000
O2	Koordinální výkres - Nechánice	M 1:2 000

