

ÚZEMNÍ PLÁN SULIC

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

pro projednání podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb.

Objednatel: Obec Sulice
Pořizovatel: Městský úřad Říčany
Zpracovatel: Ing.arch.Ivan Kaplan - AGORA STUDIO
Datum: červen 2014

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

Autorský tým:

Urbanistická část: doc. Ing. arch. Ivan Kaplan
Ing. arch. Martina Fialová
Ing. arch. Jan Cach

Speciální profese:

Technická infrastruktura doc. Ing. František Medek, CSc.,
Přírodní prostředí Ing. Jan Šteflíček, Atelier Zahrada
Doprava Ing. Stanislav Janoš, Onegast, s.r.o

červen 2014

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

1	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	5
2	ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	5
2.1	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ	5
2.2	POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ	9
2.3	POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE.....	10
2.4	POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)	10
2.5	POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	11
2.6	POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ	12
2.7	POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE	13
2.8	DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	14
2.9	POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ	16
2.10	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY.....	16
2.11	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ.....	17
2.12	POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ REGULAČNÍM PLÁNEM.....	17
2.13	POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	17
2.14	POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT	19
2.15	POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ	19
3	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ	19
3.1	ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.....	19
3.2	ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY	20
3.3	ŘEŠENÍ DOPRAVY.....	23
3.4	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	24
3.5	ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INTRASTRUKTURY	26
3.6	ŘEŠENÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	29
3.7	ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PLOCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, NEŽ STANOVUJE VYHLÁŠKA	29
3.8	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ.....	30
3.9	VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA VYVÁŽENOST VZTAHU PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL	30
3.10	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	31
4	INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.....	31
5	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ.....	36
5.1	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND	36
5.2	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA	39
6.	VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53, Odst. 4, ZÁKONA 183/2006 SB.	39

1 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Údaje o koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů a o souladu územního plánu Sulic s nadřazenou územně plánovací dokumentací obsahuje v podrobném přehledu kapitola 2.1 části „odůvodnění“.

2 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Zadání územního plánu bylo zastupitelstvem obce projednáno a schváleno v září 2010. Schválen byl upravený text Zadání, který akceptuje požadavky vznesené během projednání.

Zadání územního plánu se v Návrhu ÚP Sulic plní. Respektovány jsou požadavky a záměry nadřazené ÚPD, vymezeny byly prvky systémů ekologické stability, rozvoj obce respektuje urbanistickou strukturu, krajinný ráz a technické podmínky území, respektovány jsou všechny rozvojové plochy z předchozí dokumentace.

Vymezení, stanovení podmínek využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání, odpovídá potřebám obce, celá struktura členění ploch s rozdílným způsobem využití odpovídá požadavkům na datový model MINIS.

V urbanistické koncepci dochází k drobné korekci ve věci vytvoření přirozeného centra obce v oblasti Mandava, v Návrhu ÚP bylo určené území částečně redukováno ve prospěch ploch pro bydlení, nicméně doplňková vybavenost v tomto prostoru má příznivé podmínky pro rozvoj. Etapizace ani plochy územních rezerv nebyly stanoveny, rozvojové plochy nad rámec předchozího územního plánu jsou minimální.

Návrh vymezuje dvě plochy pro územní studie, obsahově zpracovává dosud platné regulační plány vybraných ploch pro bydlení do územního plánu tak, aby platnost regulačních plánů po schválení nového ÚP Sulic nemusela být obnovována, navrhuje jeden regulační plán, který je podmínkou pro rozhodování v území.

Celá dokumentace je zpracována ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. a jeho prováděcích předpisů.

2.1 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÉ KRAJEM, POPŘÍPADĚ Z DALŠÍCH ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ

• **Politika územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje České republiky schválená usnesením vlády ČR č. 920 dne 27.7.2009 (dále jen PUR) obsahuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a dále kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území v jednotlivých rozvojových oblastech a rozvojových osách.

Republikové priority

Návrh ÚP Sulic naplňuje republikové priority **14, 20, 22** - především v oblasti cykloturistiky, **23** - nová krajinná propojení místních částí, **28**.

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.*

Priorita naplněna – viz zejména část uspořádání krajiny v Návrhu územního plánu.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření.*

Priorita naplněna – viz celková koncepce řešení a rozložení rozvojových lokalit v rámci území.

(22) *Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celosezónní využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Priorita naplněna – viz dopravní řešení, pěší a cyklistická doprava.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení do společných koridorů.*

Priorita naplněna – viz dopravní řešení a část věnovaná prostupnosti krajiny (zejména nová krajinná propojení místních částí).

(28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Priorita naplněna – viz zejména způsob řešení veřejné infrastruktury v územním plánu.

Rozvojové oblasti

Sulice jsou dle PUR součástí jedné z rozvojových oblastí, oblasti OB1- Praha.

Modře -Citace:

OB1 Rozvojová oblast Praha

Vymezení:

Hlavní město Praha, území obcí ze správních obvodů obecních úřadů obcí s rozšířenou působností (dále „ORP“) Benešov (jen obce v severní části), Beroun, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Černošice, Český Brod (bez obcí v jihovýchodní části), Dobříš (jen obce v severovýchodní části), Kladno (bez obcí v jihozápadní části), Kralupy nad Vltavou, Lysá nad Labem, Mělník (jen obce v jihozápadní části), Neratovice, Říčany (bez obcí ve východní části), Slaný (jen obce v jižní části).

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i

soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

Vyhodnocení:

Z pohledu PUR 2008 a v ní vymezené Rozvojové oblasti Praha OB1 nevyplývají přímé konkrétní požadavky pro Sulice, jen obecná podpora rozvoje investic do kulturních, ekonomických a infrastrukturních projektů.

Ostatní

Koridory konvenční železniční dopravy - C-E 551a. Vymezení: *Praha–Benešov–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–Horní Dvořiště–hranice ČR (–Linz). Jedná se o tratě č. 221 Praha–Benešov, č. 220 Benešov–České Budějovice a č. 196 České Budějovice–Horní Dvořiště. Koridor je částí IV. tranzitního železničního koridoru a prochází rozvojovou osou OS6 Praha –České Budějovice–hranice ČR (–Linz) a je nedílnou součástí panevropského multimodálního koridoru X, v PÚR ČR M1.*

Silniční doprava - Koridory kapacitních silnic - R1 Vymezení: *Rychlostní silniční okruh hlavního města Prahy (mezi jednotlivými mezinárodními trasami do Prahy) v rozvojové oblasti OB1.*

Multimodální koridor M1 a rozvojová osa OS6

Vymezení koridoru M1: Praha–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz), jako součást rozvojové osy OS6 Praha–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz). Multimodální koridor v sobě zahrnuje územní koordinaci koridorů konvenční železniční dopravy C-E 551, dálničního a silničního koridoru D3 a R3, splavnění Vltavy do Českých Budějovic, plochu mezinárodního letiště a veřejného logistického centra. Vazba na mezinárodní dopravní síť směrem do Rakouska.

Vyhodnocení:

Z pohledu PUR 2008 a v ní vymezené Rozvojové oblasti Praha OB1 dochází k intenzifikaci využívání území v souvislosti s budovanou infrastrukturou. Průběh nových nadřazených infrastrukturních linií **se však řešeného území přímo nedotýká.**

• Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) byly vydány dne 19.12.2011. Pořizovatel: Středočeský kraj, Krajský úřad, odbor regionálního rozvoje. Vedoucí zpracovatelského týmu: Ing. arch. Milan Körner, CSc.

1. VYHODNOCENÍ PRIORIT ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ KRAJE PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Priorita naplněna – ÚP podporuje nesrůstání a identitu menších sídel ve vztahu ke krajinnému rázu a podporu jejich středů a vzájemnou provázanost

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje

zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;

Priorita v tomto bodě naplněna – ÚP se soustřeďuje nikoli na extenzi rozvoje bydlení, ale významně na dovybavení dopravní a technickou infrastrukturou a obč.vybavením , jinými slovy s důrazem na zvýšení kvality života a prostředí a propustnosti území mezi jednotlivými částmi sídla.

2. VYHODNOCENÍ ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ A ROZVOJOVÝCH OS, VYMEZENÝCH V PÚR 2008 A VYMEZENÍ ROZVOJOVÝCH OBLASTÍ, ROZVOJOVÝCH OS A ROZVOJOVÝCH CENTER KRAJSKÉHO VÝZNAMU

ROZVOJOVÁ OBLAST REPUBLIKOVÉHO VÝZNAMU OB1 Praha

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

n) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;

ÚP plně respektuje přírodní prvky jako nejcennější v území, např. nový interakční prvek v údolí Chotouňského potoka.

o) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Do ÚP jsou přeneseny původní regulační plány lokalit pro bydlení, jejichž řešení navozují rozhodně vyšší kvalitu, tedy koordinovanou.

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;

ÚP zpřesňuje koridor přeložky II/1097 a cyklistické trasy územím

g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

ÚP plně respektuje požadavky na ochranu prvků ÚSES ze ZUR

3. VYHODNOCENÍ ZPŘESNĚNÍ VYMEZENÍ SPECIFICKÝCH OBLASTÍ

Řešené území není součástí.

4. VYHODNOCENÍ ZPŘESNĚNÍ PLOCH A KORIDORŮ VYMEZENÝCH V PÚR A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ KRAJSKÉHO VÝZNAMU

SILNICE II. TŘÍDY

(142) ZÚR navrhuje na vybrané silniční síti tyto koridory pro umístění přeložek a obchvatů:

43) koridor pro umístění stavby D070 – silnice II/104: Sulice, přeložka (současná trasa III/00315);

ÚP koridor přeložky silnice II.třídy zpřesňuje na celkovou šíři 30 m, tedy na šíři OP silnice II. třídy je a zajišťuje příznivý vztah na budoucí okolí přeložky. Zpřesnění vychází z **předběžné** dopravní studie, zpracované investorem jižně přiléhajících rozvojových ploch.

Cyklistická doprava

(155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

ÚP doplňuje cyklotrasy v řešeném území, viz kap. dopravní infrastruktury. Rovněž propojovací úseky mezi místními částmi obce jsou kombinované s peším provozem, mohou tak sloužit i tomuto druhu dopravy. Nový je především úsek Sulice - Žerlivec

5. VYHODNOCENÍ UPŘESNĚNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE PŘÍRODNÍCH, KULTURNÍCH A CIVILIZAČNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

PŘÍRODNÍ HODNOTY ÚZEMÍ KRAJE

ÚP všechny prvky ÚSES respektuje a na lokální úrovni posiluje, nejvýznamněji ve vztahu na údolí Chotoušského potoka a ochraně okrajů lesa v lokalitě Nechánice

6. VYHODNOCENÍ VYMEZENÍ CÍLOVÝCH CHARAKTERISTIK KRAJINY

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Řešené území obce Sulice je vymezeno jako krajinný typ S – krajina sídelní

(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

Změna 1 doplňuje citlivě okraje zástavby vůči krajině, doplňuje vybavenost, posiluje prostupnost pro pěší a cyklisty, posiluje prvky lokálního ÚSES

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

Díličí změny jsou všechny v kategorii nevýrobních funkcí, zapojují se do území logicky, výjimkou je plocha technické infrastruktury pod Mandavou. Tato však nevznikla jako záměr Zadání ani jako návrh zpracovatele, je aktualizací stávajícího stavu, posílenou o obvodovou zeď zmírňující dopady na krajinné prostředí.

7. VYHODNOCENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A ASANAČNÍCH ÚZEMÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU

VPS D070 zařazena do ÚP.

• Soulad územního plánu s instituty ochrany přírody NATURA 2000

Na území nezasahuje institut ochrany přírody NATURA 2000, záměry zahrnuté v územním plánu tedy nezasahují do předmětu jeho ochrany.

2.2 POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY PRO SPRÁVNÍ OBVOD OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ ŘÍČANY – Aktualizace 2010

Modře – citace:

3 Rozbor udržitelného rozvoje území

3.1 Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území – SWOT analýza

3.2 Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel

3.6 Přehled hodnot v území, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území a střetů v území

Vyhodnocení – viz kap.4 Odůvodnění

Doplňkový komentář :

„ V exponované západní části ORP Říčany je nezbytné posílit dopravní skelet, podpořit tak mobilitu a zároveň snížit negativní vlivy průjezdní dopravy v zastavěném území. Rovněž je třeba dávat důraz na proporční a vyvážený rozvoj vybavenosti, který v současné době v mnoha obcích není v proporcích k dynamicky stoupajícímu počtu obyvatel.

K posílení dopravního skeletu dochází především v souvislosti s realizací nadřazených dopravních záměrů. Vyvážený rozvoj vybavenosti územní plán umožňuje, a to jednak rozvržením

příslušných ploch pro služby a vybavenost (viz hlavní výkres), jednak způsobem stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.

„Citlivě posuzovat návrhy na novou výstavbu s ohledem na krajinu a její hodnoty a zároveň nepřispívat k již tak dost vysokým zátěžím na životní prostředí.“

Stavební rozvoj obce se navrhuje převážně v rámci plošných rezerv, určených již v územním plánu předcházejícím. Doplnění zástavby se týká jednotlivých drobných ploch v návaznosti na zastavěné území, jde tedy především o dokomponování okrajů obce. Návrh nepodporuje případné srůstání jednotlivých místních částí, zachovává a posiluje jejich vzájemné oddělení volnou krajinou. V tomto směru je úkol plynoucí z analýzy SWOT plně respektován.

2.3 POŽADAVKY NA ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Osídlení v územním obvodu obce Sulice se rozvíjí jako aglomerace sídel (sídelních částí) Sulice, Hlubočinka, Želivec, Nechánice a Mandava se specifickými sídelními funkcemi (viz výkres základního členění území). Pro územní rozvoj budou především využity volné plochy v bezprostřední návaznosti na zastavěné území.

Rozvoj obce respektuje urbanistickou strukturu, krajinný ráz a technické podmínky území, respektovány jsou všechny rozvojové plochy z předchozí dokumentace. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání odpovídá potřebám obce.

2.4 POŽADAVKY NA PLOŠNÉ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ (URBANISTICKOU KONCEPCI A KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY)

Urbanistická koncepce (citace Zadání ÚP):

Území bude ÚP členěno na plochy s rozdílným způsobem využití. S přihlédnutím k účelu a podrobnosti budou vymezeny zejména plochy o rozloze větší než 2 000 m². Plochy s rozdílným způsobem využití lze s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členit dle § 3 vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění.

Stávající urbanistická koncepce bude zachována – bude respektován stávající charakter sídla a hladina zástavby. Zastavitelné plochy budou řešeny tak, aby sídlo vhodně zahušťovaly a minimalizovaly tím zábor krajiny. Zvláštní pozornost bude věnována možnostem vytvoření přirozeného centra obce, provázání jednotlivých částí sídla, zajištění příjezdových profilů k rozvojovým lokalitám, doplnění veřejné infrastruktury a vybaveností, veřejné zeleně a veřejných prostranství.

ÚP stanoví podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP stanoví podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Podle účelnosti budou vymezeny plochy a koridory územních rezerv s cílem prověřit možnost budoucího využití pro stanovený účel. V případě potřeby (zejména ve vztahu k budování dopravní a technické infrastruktury) bude stanoveno pořadí změn v území - etapizace.

Obec má cca polovinu celkové rozlohy půdy zahrnutou ve dvou nejvyšších třídách ochrany krajiny, z tohoto důvodu je potřebné navrhovat zastavitelné plochy v úměrné míře.

Jak vyplývá z Návrhu ÚP, byly uvedené požadavky plně respektovány. Viz návrhová část a dále příslušný bod kapitoly 3 v části odůvodnění.

Hodnoty na území obce, které by měl návrh ÚP zohlednit: viz kapitola 2.6

Koncepce uspořádání krajiny (citace Zadání ÚP) :

- Bude prověřena síť účelových komunikací a navrženo jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby zemědělství, cykloturistiky a pěší turistiky.
- S ohledem na krajinný ráz řešeného území nebudou vymezovány plochy pro větrné elektrárny.
- Neбудou navrhovány plochy pro chatovou zástavbu.
- Bude významně posílena úloha přírodních prostorů podél vodotečí, zvláště pak celá jižní údolní oblast)
- Bude upřesněn regionální územní systém ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a navrženo upřesnění lokálního ÚSES.
- Hledat možnosti pro posílení mimolesní zeleně.
- Bude podporována revitalizace menších vodních ploch pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

Jak vyplývá z Návrhu ÚP, byly uvedené požadavky plně respektovány. Viz návrhová část a dále též příslušný bod kapitoly 3 v části odůvodnění.

2.5 POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura (citace Zadání ÚP) :

- ÚP nebude měnit stávající koncepci dopravy z platného ÚP obce, nicméně zásadně ovlivní dopravní přístupnost nových lokalit i původních lokalit (koncept místních komunikací).
- bude respektován návrh přeložky silnice č. II/107 Sulice. Jde o jedinou veřejně prospěšnou dopravní stavbu v řešeném území, obsaženou v závazné části ÚP VUC PR: „VPS číslo D067-silnice II/107 Sulice, přeložka“ (označení II/107 již bere v úvahu navrhovaný stav). Mj. i v souvislosti s tímto novým řešením podle ÚP VUC PR lze následně v území očekávat nárůst provozu ve směru východ-západ.
- nově navržené zastavitelné plochy budou navazovat na stávající a prodloužené místní komunikace, jejich příjezdové uliční profily však musí odpovídat současným požadavkům zák. č.183/2006 Sb.
- bude respektován event. upřesněn či doplněn návrh cyklistických stezek zvláště mezi jednotlivými sídly a sousedními obcemi.
- bude podle potřeby vymezena síť hlavních účelových zemědělských komunikací.
- budou navržena drobná parkování pro veřejnost ve vztahu k rekreačním plochám a jako součást objektů občanské vybavenosti.
- z hlediska podmínek využití území bude prověřena plocha, na níž je umístěn v lokalitě Mandava u komunikace II/603 protihlukový val.

Jak vyplývá z Návrhu ÚP, byly uvedené požadavky plně respektovány. Zvláště je navrženo k upřesnění koridoru přeložky silnice II.třídy. Konkrétněji viz návrhová část a dále též příslušný bod kapitoly 3 v části odůvodnění.

Technická infrastruktura (citace Zadání ÚP) :

- Zásobování vodou –
Je nutné plně dokončit připojení místních rozvojových částí Sulice, Nechanice a Želivec na VDJ Mandava. Vytvořit podmínky pro připojení výše položených lokalit (zástavbu v těchto lokalitách) na čerpané tlakové pásmo s úrovní hladiny min. na kótě 490,0 m n. m, ostatní na gravitační nižší tlakové pásmo (úroveň hladiny 480,0 m n.m). Pro níže položené odběrné jednotky (lokality v Nechanicích a v Želivci) bude nutné hydrostatický přetlak upravit (vložením regulačního ventilu) na hodnotu 0,7 MPa.
- Odvádění a čištění odpadních vod –

system oddílné kanalizace bude zachován. Budoucí situaci, především problém likvidace biologického znečištění splaškových odpadních vod, vyřeší rekonstrukce ČOV Boroviny (kapacita na 1200 EO) a vybudování nové biologicko-mechanické ČOV (pro 1000 EO) v Nechanicích (pro Nechanice a Sulice) a možnost zaústění splašků do rekonstruované a kapacitně rozšířené ČOV Kamenice pro místní část Želivec (pro Želivec 900 EO).

- Dešťové vody-
je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zadržovat na pozemku a uvádět do vsaku.
- Zásobování elektrickou energií
bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch a navržena místa pro umístění nových trafostanic.
- Zásobování plynem
bude respektována přenosová síť VTL a STL plynovodu.
- Veřejná komunikační síť – základní telekomunikační síť bude zachována.
- Nakládání s odpady
dokompletovat integrovaný systém hospodaření s TO (stanoviště pro bioodpad).
- Alternativní zdroje:
Na řešeném území nebudou navrhovány stožáry větrné energetiky, jiné formy se v návrhu nevyklučují.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, budou vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě proto budou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha nebude graficky podrobněji řešena, pokud nebude tímto řešením potřeba vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury bude u zastavitelných ploch uvažováno s velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům (3,6 osoby/1 rodinný dům).

Jak vyplývá z Návrhu ÚP, byly uvedené požadavky plně respektovány. Konkrétněji viz návrhová část a příslušné body kapitoly 3 v části odůvodnění.

Občanské vybavení (citace Zadání ÚP) :

Koncepce občanského vybavení se nemění. Budou respektovány stávající plochy občanského vybavení z platného ÚP obce a zohledněny nové požadavky (sportovní plochy, MŠ, 1.stupeň ZŠ, veřejný park s aktivitami sportu a kultury, nespecifikované plochy OV).

Veřejná prostranství (citace Zadání ÚP) :

Provéřit umístění ploch veřejných prostranství na území obce.

Jak vyplývá z Návrhu ÚP, byly uvedené požadavky plně respektovány. Konkrétněji viz návrhová část a příslušný bod kapitoly 3 v části odůvodnění.

2.6 POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Přehled hodnot:

Urbanistické hodnoty - pozitivní prvky obrazu území

- vysoký podíl kvalitních přírodních prvků ve vztahu k osídlení
- přirozeně zvlněný reliéf krajiny
- prostorová oddělenost jednotlivých částí území a jejich odlišný charakter
- dálkové výhledy
- prvky drobné architektury v krajině (Boží muka atd.)

Urbanistické hodnoty - hodnoty v zastavěném území

- zachovaná jádra místních částí Sulice a Nechanice
- částečně zachovaný venkovský ráz osídlení

Architektonické hodnoty a seznam dalších arch. hodnotných staveb:

Obec Sulice má jednu nemovitou kulturní památku, zanesenou ve Státním seznamu nemovitých památek a chráněnou podle zákona ČNR č.20/1987 Sb., o státní památkové péči. Jde o tvrziště se zbytky valů a vodního opevnění středověké tvrze ze 14. století, nazývané Hradiště. Nachází se v místní části Sulice na pozemcích parc. č. 441/4, 441/2, 442, nemá vyhlášené ochranné pásmo.

tvrz Hradiště, archeologické stopy	
Ochrana stav/typ uzavření:	zapsáno do státního seznamu před r.1988
Památkou od:	3.5.1958
Číslo rejstříku ÚSKP:	30466/2-2214
Název okresu:	Praha-východ
Sídelní útvar (město/ves):	Sulice
Část obce:	Sulice
Katastrální území:	Sulice
Obec s rozšířenou působností:	Říčany
Stavební úřad:	Stavební úřad - Obecní úřad Kamenice
Finanční úřad:	Finanční úřad v Říčanech

(Zdroj:www.monumnet.npu.cz)

Dále je na vrchu Mandavě památník, který není chráněn ve smyslu zákona o státní památkové péči. Zdejší rozhledna pochází z roku 1931. Na tomto místě se, jak je uvedeno výše, sešla z popudu Václava Korandy husitská křídla pražanů a táboritů.

Na p.č.778 k.ú Sulice se nachází soubor býv. přepřahací stanice konězpřežky Praha - České Budějovice .

Celé katastrální území Sulic je územím s možnými archeologickými nálezy, tzn. že v případě jakýchkoli zemních prací, či zásahů do terénu je nutné záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR.

Přírodní hodnoty území:

- lesní a údolní komplexy kvalitních přírodních ploch v návaznosti na obytnou zástavbu (zejména plochy podél vodotečí)
- drobné nádrže na místních vodotečích
- cca polovinu celkové rozlohy půdy zahrnutou ve dvou nejvyšších třídách ochrany

Návrh ÚP všechny výše uvedené hodnoty území eviduje a podporuje – viz koordinační výkres a kapitola 2.2 v textové části Návrhu ÚP.

2.7 POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE

Požadavky byly v Zadání vneseny výhradně v souvislosti s předpokládanou přeložkou silnice č. II/107 v obci Sulice, případně v souvislosti s protierozeními opatřeními pokud budou v návrhu vymezena.

V Návrhu ÚP nejsou vymezena konkrétní protierození opatření, jinak uvedené požadavky na zařazení přeložky silnice II/107 jsou zahrnuty. – viz koordinační výkres a kapitola 7 v textové části Návrhu ÚP.

2.8 DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Územní plán je v souladu s požadavky civilní ochrany stanovenými v materiálu *Rozpracování úkolů krizového plánu Středočeského kraje na podmínky ORP města Říčany u Prahy*.

Výčet a hodnocení možných krizových rizik

Za krizová rizika jsou považovány ty mimořádné události, u nichž je předpoklad vzniku krizové situace a jejichž výskyt je relevantní (pravděpodobný) na území v působnosti města.

Výčet a hodnocení možných krizových rizik pro územní působnost Říčany vychází ze seznamu typů krizových situací, který byl schválen Bezpečnostní radou státu usnesením č. 295/2002. V rámci analytického procesu, jehož výsledkem je identifikace relevantních krizových rizik na území v působnosti Říčany, jsou brány v úvahu informace o stávajících ochranných pásmech, ohrožujících vodních tocích, jaderných zařízeních, provozech nebezpečných chemických látek a prostředků apod.

Možná (pravděpodobná) krizová rizika byla identifikována na základě níže uvedených podkladových materiálů:

- Plánu krizových opatření a postupů k řešení krizových situací na území Středočeského kraje (krizový plán kraje), Č.j.: 1/2005/OOŘKS,*
- Havarijního plánu Středočeského kraje,*
- Havarijního plánu města Říčany u Prahy,*
- Povodňového plánu města Říčany u Prahy,*
- Analýzy vzniku mimořádných událostí ne území správního obvodu obce s rozšířenou působností – Říčany u Prahy.*

Z globálního pohledu je možné konstatovat, že území v působnosti města nepatří mezi území se zvýšeným rizikem vzniku mimořádné události, tím spíše krizové situace. Grafické znázornění následků při uplatnění mimořádných událostí nebo krizových situací je součástí:

- z pohledu účinků nebezpečných chemických látek nebo přípravků v: Havarijním plánu Středočeského kraje, Havarijním plánu Města Říčany u Prahy,*
- z pohledu povodní a záplav, včetně zvláštních povodní v Povodňovém plánu města Říčany u Prahy.*

Možná rizika krizových situací

1. Dlouhodobá inverzní situace

Pravděpodobnost vzniku krizové situace tohoto typu je na území ORP Říčany velmi nízká a operační plán se nezpracovává.

2. Povodně velkého rozsahu

Základním dokumentem je Povodňový plán ORP Říčany, který je gesci odboru životního prostředí. Na realizaci krizových opatření při vzniku tohoto typu krizové situace se budou mimo jiné podílet určené subjekty kritické infrastruktury podle jimi zpracovaných plánů krizové připravenosti.

3. Jiné živelní pohromy velkého rozsahu

Sněhová kalamita - není pravděpodobné, že by sněhová kalamita vznikla na území ORP svým rozsahem vedla ke vzniku krizové situace a operační plán se nezpracovává.

4. Epidemie – hromadné nákazy osob

Vznik epidemie, která by svým rozsahem vedla ke vzniku mimořádné události, ne ke krizové situaci situace nelze zcela vyloučit. Na realizaci opatření při vzniku tohoto typu se podílely

hygienické složky státu podle jimi zpracovaných plánů krizové připravenosti a nálezových plánů. Operační plán se nezpracovává.

5. Havárie velkého rozsahu způsobená vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky

V územní působnosti ORP Říčany se nachází subjekt, zařazený do skupiny B podle zákona. 59/2006 Sb. o prevenci závažných havárií. (EXPLOZIVE Service, a.s. Praha, provozovna Babice a Tradix Color, s.r.o., Dobřejovice – Herink). Subjekty mají zpracovaný svůj vnější havarijní plán, a proto se operační plán nezpracovává.

6. Narušení dodávek potravin velkého rozsahu

Vznik tohoto typu krizové situace primárně (výlučně) na území ORP je téměř vyloučen. Operační plán nezpracovává.

7. Narušení dodávek pitné vody velkého rozsahu.

Vznik tohoto typu krizové situace primárně (výlučně) na území ORP je téměř vyloučen. Operační plán nezpracovává.

8. Narušení funkčnosti dopravní soustavy velkého rozsahu

Nelze předpokládat, že v důsledku mimořádných událostí vzniklých provozem dopravních prostředků na dopravní infrastruktuře by došlo k takovému narušení dopravní soustavy, při kterém by vedlo ke vzniku krizové situace. Operační plán se nezpracovává.

Požadavky na ochranu veř. zdraví, civilní, požární ochrany

Podmínky v Návrhu ÚP splněny.

Požadavky obrany a bezpečnosti státu:

V území se neřeší.

Ochrana ložisek nerostných surovin, poddolovaných území, sesuvů atd.:

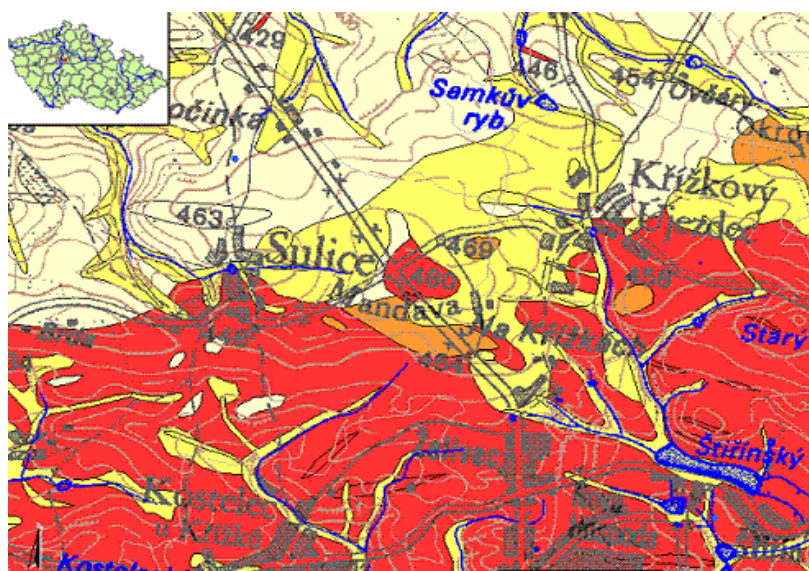
Podmínky Zadání ÚP splněny - dále viz kapitola 3.2.12.

Ochrana proti jiným rizikovým jevům

Podmínky Zadání ÚP jsou důsledně splněny.

Radonové riziko

Podle podkladů Státního ústavu pro jadernou bezpečnost jsou na území Sulic všechny stupně radonového rizika: vysoký, střední, přechodný, nízký. Přímo v centru obce se například střetává riziko vysoké (zasahující jižní část území) a nízké (severní část území).



Legenda:

červená-vysoký radonový index,
oranžová-střední, žlutá-přechodný,
světle žlutá-nízký

Charakteristiky radioekologického
zatížení dle Geofondu:

- střední radioekologické
zatížení - hodnoty 200 až 399 Bqm⁻³
- vysoké radioekologické
zatížení - hodnoty nad 400 Bqm⁻³

2.9 POŽADAVKY A POKYNY PRO ŘEŠENÍ HLAVNÍCH STŘETŮ ZÁJMŮ A PROBLÉMŮ V ÚZEMÍ

Zadáním ÚP bylo požadováno vytvořit územní podmínky pro řešení urbanistických, dopravních eventuálně hygienických závad, konkrétně:

- velké plochy stavenišť (lokalita Na Křížkách)
- negativní vliv dopravy (okolí silnice II/603)
- nedostatečně dimenzované a nekvalitní komunikace (šířkové parametry i kvalita povrchu)
- zastavěné pozemky tvořící bariéru v prvcích ÚSES (Nechánice-Pod Rybníkem)
- zastavěné pozemky mimo vymezení návrhových ploch platného ÚPn (Nechánice a Želivec)
- nově zastavované plochy nevhodně urbanisticky koncipované (Sulice-severní část, Želivec jihozápad, Nechanice- Za Židovským hřbitovem, Hlubočinka-část východně od komunikace II/603)
- plochy s nevhodným funkčním využitím
- chybějící vybavenost v lokalitách s velkým rozvojem (Sulice, Hlubočinka, Na Křížkách, Nechánice)
- problematický kontakt staré zástavby s novou (Mandava)
- chybějící zeleň (Sulice-střed, komunikace v nově zastavovaných lokalitách)
- nedostatečná podpora zelených os podél vodotečí (Nechanice- lokalita Pod Rybníkem, okolí Chotouňského potoka a obecně celá jižní údolní poloha)
- nedostatečná podpora prvků ÚSES (lokality K Vrchánovu, K Brdu, U Obory, Na Skalce)
- nedostatečná péče o veřejná prostranství (Sulice-střed, Nechanice)
- problematické křižovatky
- nárůst dopravního zatížení komunikací, zejména ve směru východ-západ
- chybějící cyklistické a pěší propojení jednotlivých částí území

Řešit vzájemné střety záměrů na provedení změn v území a střety těchto záměrů s limity využití území:

Ke vzájemným střetům jednotlivých záměrů v území nedochází, nutno vzít v úvahu pouze vysoký podíl kvalitních bonitních půd, střety s ochrannými pásmy lesa, střety s prvky ÚSES, střety s ochrannými pásmy VN, střety s radiovými směrovými spoji, další střety vyplývající z územně analytických podkladů.

Veškerými jmenovanými závadami se Návrh ÚP zabývá, v příslušných kapitolách návrhové části je rozveden způsob jejich řešení. Dále zpracování Návrhu ÚP potvrdilo, že v území nedochází ke vzájemným střetům jednotlivých záměrů a že vzájemné střety záměrů s limity jsou vždy řešitelné.

2.10 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

V návrhu ÚP vymezeno zastavěné území dle příslušné metodiky, dále jsou vymezeny plochy zastavitelné – vše je patrné z hlavního výkresu.

Požadavky na plochy s rozdílným způsobem využití

V návrhu ÚP jsou použity typy a značení ploch dle vyhlášky č.501 zákona č.183/2006 Sb. přílohy č.7 a zároveň dle metodiky MINIS přijaté ve Středočeském kraji jako metodický standard.

2.11 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ

Obecně je povinné prověřování územní studií u všech rozvojových ploch, které:

- jsou rozlehlejší než 2 ha (musí být lokalizována mj. veřejná prostranství v příslušné výši nad 1000 m²)
- nejsou povinně určeny pro řešení regulačním plánem
- nezbytně vyžadují zásadní dlouhodobou koncepci

Cítace zadání

ÚP vymezí případné plochy pro územní studie. Ty pak prověří změny využití území a budou podmínkou pro rozhodování. ÚP bude obsahovat lhůtu pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti.

V návrhu územního plánu Sulic jsou pro zpracování územní studie zvoleny lokality **SULICE-ZAPAD** a **SULICE-JIH**. Viz výkres základního členění území a kapitola 9.1 v textu návrhové části.

2.12 POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ULOŽENO PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ REGULAČNÍM PLÁNEM

Návrh územního plánu vymezuje jednu lokalitu, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití. Viz též výkres základního členění území a kapitola 9.2 v textu návrhu.

Cítace zadání

Zároveň se předpokládá plné respektování platného regulačního plánu vybraných lokalit bydlení. Návrh ÚP na plochách v současné době upravených RP prověří podmínky využití území, které by po ukončení platnosti RP tento RP případně nahradily.

V návrhu územního plánu Sulic je nově pro zpracování regulačního plánu určena lokalita: **MANDAVA - SEVER**. Zadání uvedeného RP je ve stručné formě obsaženo v textu návrhové části – kapitola 9.2. Stávající RP na vybrané lokality bydlení je v ÚP respektován v souvislosti s výroky správního soudu doplněn o korekce, související s požadavky na dopravní obsluhu jižní části lokality Nechánice – viz kap. 3.4.2.21. Odůvodnění.

2.13 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (dle přílohy č.5 Vyhlášky č.500/2006 Sb.)

Část A – SEA

Požadavky v Zadání ÚP stanoveny nejsou. Rozvoj území je navržen v parametrech, které nevyžadují hodnocení vlivů na životní prostředí SEA, v Návrhu ÚP Sulic se nenavrhuje záměr uvedený v příloze č.1 zákona č.100/2001 Sb.

Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj (dle přílohy č.5 Vyhlášky č.500/2006 Sb.)

část B - Natura 2000 - požadavky v Zadání ÚP stanoveny nejsou.

část C- ÚAP - vyhodnocení viz kapitola 4 odůvodnění.

část D - SWOT - vyhodnocení viz kapitola 4 odůvodnění.

část E- priority územního plánování dle PUR 2008 Návrh ÚP Sulic naplňuje republikové priority

14, 20, 22 - především v oblasti cykloturistiky, 23 - nová krajinná propojení místních částí, 28. Konkrétnější citace a komentář k aplikaci priorit na řešené území je uveden v kapitole 4 odůvodnění.

část F- URÚ - shrnutí

PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

1. Požadavky na vymezení rozvoje území a vymezení dílčích ploch:

- v Návrhu ÚP je upřednostněn stavební rozvoj na plochách, určených v území za zastavitelné již předchozím územním plánem, jinak se jedná spíše o drobné doplňování zástavby v jednotlivých lokalitách.
- při řešení hlavních rozvojových lokalit (Hlubočinka, Sulice jih, Nechánice) jsou respektovány v koncepci nového ÚP dosud platné regulační plány těchto lokalit
- základní vybavenost obce je posílena o návrh MŠ v Želivci, plochu pro 1. stupeň ZŠ, dále o řadu možné vybavenosti ve smíšených plochách (zvláště v Sulicích u přeložky, dále podél II/603 a komerční vybavenosti v plochách OM)
- Návrh ÚP plně pokrývá území technickou infrastrukturou.

2. Včlenitelnost podnikatelských aktivit do území:

- požadavky na vytváření nových rozvojových ploch pro podnikání uplatněny nejsou, je však nutno počítat s jeho přiměřeným rozvojem v rámci ploch bydlení a především v rámci smíšených ploch podél komunikace II/603 a ploch OM. Klasické výrobní plochy VD jsou v území výjimkou a ani zadání rozvoj těchto ploch nepředpokládal.

3. Záměry na využití nezastavěného území a vlivy na koncepci uspořádání krajiny:

- velký důraz kladen na klidovou oblast Nechánice a Sulice jih, která je podpořena vložím prvků ÚSES a interakčních prvků. Cílem je nepřipustit destrukci této otevřené přírodní plochy.

4. Vymezení veřejných prostranství:

- vymezení veřejných prostranství bylo provedeno v Sulicích (náves) a Nechánicích, Želivec v tomto smyslu již nemá vhodné plochy.
- byly převzaty VP z dosud platných regulačních plánů vybraných lokalit pro bydlení.

5. Územní podmínky pro zlepšování dopravní propustnosti krajiny:

- v Návrhu ÚP byly zohledněny všechny předpokládané budoucí změny v oblasti dopravního skeletu, skelet stávajících hlavních komunikací byl v zásadě zachován.
- skelet místních komunikací v místech lokalit pro bydlení s platnými regulačními plány byl převzat do Návrhu ÚP beze změn. Počítá se s vysokým podílem zklidněných komunikací.
- Návrhem byly posíleny cyklistické a turistické stezky, z cyklistických tras je vytvořen vytvořit ucelený systém pro kontakt mezi dílčími částmi.

V Návrhu ÚP byly zohledněny územní podmínky pro příznivé životní prostředí

HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ

7. Podmínky pro vymezení rozvojových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování:

- Požadavky na rozvoj nových ploch tohoto typu nejsou.

V Návrhu ÚP byly zohledněny územní podmínky pro hospodářský rozvoj

SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL

8. Podmínky pro sport a rekreaci, pobyt v zeleni:

- byly posíleny a doplněny sportovní plochy a umožněny sportovní aktivity v rámci veřejné zeleně ZV (např. Hlubočinka západ)

9. Podmínky pro kulturní vyžití, občerstvení, stravování:

- při stanovování podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v ÚP byly

podpořeny možnosti umístování kulturních zařízení ve smíšených plochách SV, dále pak v plochách OV a OM

10. Obecná kultivace veřejných prostranství:

- Ve všech dílčích sídlech byla vymezena VP, v lokalitách určených a vycházejících z předcházejících regulačních plánů byly tyto VP převzaty do nového ÚP.

obecné cíle:

- vytvořit urbanistické těžiště území při komunikaci II/603 a II/107 v prostoru Mandava bylo řešeno omezeně, neboť velkým podílem je stále obec vázána ve věci veřejné občanské vybavenosti na Kamenici. Pro komerční vybavenosti je připravené plochy dostačující (plochy SV, OM).
- byly rozvinuty v území plochy veřejné zeleně na plochách trvalých travních porostů a luk (jak je tomu v lokalitě Hlubočinka-západ v dosud platném ÚP obce nebo v lokalitách daných předchozími regulačními plány.)

V Návrhu ÚP byly zohledněny územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

2.14 POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU, VČETNĚ POŽADAVKŮ NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT

Vzhledem k tomu, že zadání nepředpokládá variantní řešení ani posouzení vlivu na životní prostředí, není požadováno zpracování konceptu územního plánu.

2.15 POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Návrh územního plánu je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. a podle §13 odstavce 1. vyhlášky 500/2006 Sb. a v rozsahu její přílohy č.7. Požadovaný obsah ÚP byl dodržen.

3 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Dle požadavku zadání vychází urbanistická koncepce, koncepce veřejné infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny z předchozí územně plánovací dokumentace obce.

V zadání územního plánu nebyl požadavek na řešení variant, ani na vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj. Z tohoto důvodu je zpracován přímo návrh územního plánu.

3.1 ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

3.1.1 ŘEŠENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Celkový rozsah zastavitelných území je v drtivé většině převzat z předchozího územního plánu. Skutečně nový extenzivní rozvoj je velmi omezený a odpovídá spíše dokomponování jednotlivých lokalit a upřesnění záměrů vlastníků.

Viz tabulka v návrhové části (bod 3.2) a výkres základního členění území. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potřeba vymezení zastavitelných ploch

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestaveb v následujícím rozsahu:

Zastavitelné plochy celkem	82,6 ha
Plochy přestavby celkem	0 ha

Návrh zastavitelných ploch z hlediska jejich rozsahu a umístění vychází z urbanistické koncepce předešlého územního plánu. Nové plochy pouze doplňují plochy stávající. Nabídka rozvojových ploch (ploch přestaveb a zastavitelných ploch) sleduje východiska uvedená v předchozích částech.

3.2 ŘEŠENÍ KRAJINY A PŘÍRODNÍ HODNOTY

Jak vyplývá ze Zadání UP, byl při řešení krajiny kladen důraz na posílení symbiózy přírodních a civilizačních prvků, jejich rovnovážný stav. Podporována je druhovost a vysoký podíl zeleně. V zábořích ZPF převažují zábořiny pro obytnou výstavbu rodinných domů (BI), plochy smíšené venkovské (SV), plochy obchodu (OM), technická infrastruktura (TI), občanská vybavenost a sport (OV, OS). Na lesní půdě jsou umístěny minimální zábořiny.

Geomorfologie

Území se nachází v Geomorfologickém okrsku IIA-1A-6 Strančická pahorkatina. Jedná se o členitou pahorkatinu na rozvodí Vltavy a Sázavy, na kontektně metamorfovaných proterozoických a staropaleozoických prachovcích, břidlicích, drobách, kvycitech a rahovcích tehovského ostrova s tuřy ryolitu, dacitu a bazaltu. Slabě rozčleněný erozně denudační reliéf v oblasti plochého megaantiklinálního vyklenutí, porušený příčnými zlomy směru SZ-JV, s nevýraznými strukturálními hřbety a sukami a denudačními plošinami. Nejvyšším bodem je Mandava 480 m/nm, nejnižším Sulický potok na hranici k.ú. Sulice 340 m/nm.

Klimatologie:

Území leží v klimatické oblasti MT9-10 (Quitt), resp. mírně teplé B3 (Atlas podnebí ČR). Průměrná roční teplota vzduchu je 7°C, průměrné roční srážky 600-650 mm.

Fytogeografie, geobotanika:

Fytogeografický okres 64b - Jevanská plošina, obvod Českomoravské termofytikum, v severní části 64a - Průhonická plošina

Potenciální přirozená vegetace dle Geobotanické mapy: Acidofilní doubravy Qa, okrajově Dubohabrové háje C

Mapování biotopů:

Území se nachází v mapovém poli 6053 s cca 5,6 % výskytem mapovaných biotopů. vyskytují se mapované biotopy:

lesní:

- L2.2 (A,B) - Údolní jasano-olšové luhy
- L3.1 - Hercynské dubohabřiny
- L5.4 - Acidofilní bučiny
- L7.2 - Vlhké acidofilní doubravy

luční:

- T1.4 - Aluviální psárkové louky
- T1.5 - Vlhké pcháčkové louky
- T1.6 - Vlhká tužebníková lada

křovinné:

- K1 - mokřadní vrbiny

mokřadní:

- M1.1 - Rákosiny eutrofních stojatých vodotečích

M1.3 - Eutrofní vegetace bahnitých substrátů
M1.7 - Vegetace vysokých ostřic

Mapa potenciální přirozené vegetace:

36	Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum	Genisto germanicae-Quercion
----	---	-----------------------------

Biochora a bioregion:

BIOCHORA	NÁZEV	BIOREGION	PODPROVINCIE
3BM	Erodované plošiny na drobách 3. v.s.	1.22 Posázavský	1
3BE	Erodované plošiny na spraších 3. v.s.		
3BR	Erodované plošiny na kyselých plutonitech 3. v.s.		

Stav zeleně

Stav zeleně je celkově uspokojivý. Pokud jde o lesní porosty, doprovod komunikací, remízky, meze atd., lze souhrnně konstatovat, že krajinná zeleň nevykazuje výrazné deficity ani významnější narušení.

Lesy:

Lesní porosty zaujímají severní výběžek k.ú. Sulice - Hlubočinka. Lesní porost zasahuje do záp. výběžku v části Nechánice. Drobné lesní porosty lužního charakteru jsou v nivách vodních toků. Souvislý izolovaný porost tvoří Sulická obora mezi Nechánicemi a Sulicemi. Lesy jsou v kategorii lesů hospodářských, malý porost v Sulické oboře je v kategorii lesů ochranných.

Lesní vegetační stupeň 2 - dubobukový a 3 - bukodubový.

Pásmo ohrožení imisemi D - nejnižší.

K záboru PUPFL dochází pouze v rozsahu 0,1269 ha.

3.2.1 ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY VELKOPLOŠNÁ

V řešeném území se nenacházejí žádná vyhlášená zvláště chráněná velkoplošná chráněná území přírody a krajiny.

3.2.2 ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY MALOPLOŠNÁ

V řešeném území se nenacházejí žádná vyhlášená zvláště chráněná maloplošná chráněná území přírody a krajiny.

3.2.3 VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

Podle §3b zákona číslo 114/1992 Sb. jsou významnými krajinnými prvky lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Ve fázi Návrhu ÚP pro společné i veřejné jednání byly zařazeny všechny evidované VKP dle materiálu „Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny SULICE – ZELENÝ SVĚT 2010“. Podle pokynů pořizovatele došlo k vyřazení pouze evidovaných VKP z Návrhu ÚP vzhledem ke skutečnosti, že neproběhla dosud jejich řádná evidence.

VKP ze zákona (kromě lesů a vod), tedy především údolní nivy vodotečí nejsou v dokumentaci graficky znázorněny neb vycházejí z terenní konfigurace a ne z katastrálního vymezení, zpracovatelé neměli dostupné relevantní doklady o vymezení.

3.2.4 PAMÁTNÉ STROMY

V řešeném území se památné stromy nevyskytují.

(Materiál Významné krajinné prvky a další stabilizační části krajiny – SULICE, ZELENÝ SVĚT-2010 - Jaromír Bratka, Mgr. Jan Pokorný, Jarmila Bratková, z něhož vychází předchozí podkapitola, upozorňuje na ...dvě mohutné lípy malolisté u křížku, protierozní mez s loučkou mezi poli jižně od VKP 96. Lze doporučit k vyhlášení jako CHS -památné stromy, s ohledem na krajino tvorný a kulturní význam místa.)

3.2.5 NATURA 2000

Lokality Natury 2000 nejsou v řešeném území ani blízkém okolí zaznamenány.

3.2.6 NADREGIONÁLNÍ A REGIONÁLNÍ ÚSES

Severní částí území prochází regionální biokoridor - RBK 1196 s vloženým LBC 19 Lysáky, západní cíp k.ú. protíná směrem SJ RBK 1200. V řešeném území jsou obě větve RBK propojeny lokálním biokoridorem 21 A,B,C s lesním lokálním biocentrem.

označení	název	délka v řeš. území	popis	druh
RBK 1196	Osnický les - Les u Radlíku	2700 m	převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni; převažují smrkové porosty	Vymezený funkční
RBK 1200	Grybla - RK 1196	800 m	převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni; převažují smrkové porosty	Vymezený, částečně funkční

Pozn.: RBK 1200 je v Návrhu ÚP lokálně zúžen v prostoru Nechánice –západ. Důvodem bylo umístění platné ÚR ČOV Nechánice. Přesto však RBK se nezúžil v tomto místě pod minimální hodnoty jeho vymezení.

3.2.7 LOKÁLNÍ ÚSES

označení	název	popis	výměra	druh
LBC 20	V Doubí	lesní, LBK 21A, B	11,2 ha	vymezené funkční
LBC 19	Lysáky	lesní, vložené v RBK 1196	5,4 ha	vymezené funkční
LBC 17	rybník Nechánice	vodní, pobřežní, LBK 23	3,6 ha	vymezené, funkční
LBC 18		luční, částečně na orné půdě,	5 ha	částečně funkční
LBK 21 A,B,C		lesní, luční	2000 m	funkční, částečně funkční
LBK 22		lesní, luční, nivní	1300 m	částečně funkční

LBK 23		lesní, luční, nivní	1400 m	částečně funkční
LBK 26		lesní, luční, nivní	1200 m	částečně funkční

Interakční prvky

V území jsou vymezeny Interakční prvky doplňující skladebné části ÚSES:

IP 1 - Prameniště a niva Chotouňského potoka

IP 2 - Prameniště a niva Na Křížkách

IP 3 - Potoční niva přítoku Kamenického potoka v Želivci

IP 4 - Potoční niva s lesním porostem a loukami na přítoku Kamenického potoka

IP 5 - Louky u Sulické obory

IP 6 – Potoční niva s mimolesními porosty Želivec Nová Hospoda

3.2.8 PROTIEROZNÍ OCHRANA

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další specifickou protierozní ochranu představují doplňované linie segregáčnické a ochranné zeleně. Územní plán umožňuje budovat protierozní ochranu dle potřeby a v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území.

3.2.9 OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU

Vyhodnocení záborů ZPF je obsaženo v tabulce příslušné části – viz kapitola 5.

3.2.10 OCHRANA LESNÍHO PŮDNÍHO FONDU

Nově navrhovaná zástavba velmi minimálně zasahuje do lesních pozemků a pro zástavbu je dodržena vzdálenost 50 m od okraje lesa.

3.2.11 OCHRANA NEROSTNÝCH SUROVIN

Na řešeném území nedochází k těžbě.

3.2.12 PODDOLOVANÁ A JINAK NARUŠENÁ ÚZEMÍ

Dle dostupných údajů - mapy Geofondy - se na území Sulic nachází část ložiska nerostných surovin 9118700 v západním cípu Nechánic. – (viz koordinační výkres).

V území se nachází též bodové poddolované území (viz koordinační výkres) :

Klíč:	2238
název:	Sulice
surovina:	zlatonosná ruda
stáří:	neznámé

(zdroj ČGS - Geofond)

3.3 ŘEŠENÍ DOPRAVY

Územní plán se zabývá územím, k jehož obecným dopravním problémům patří zejména:

- nízká kvalita místních a účelových komunikací (profil + povrch) vyjma lokalit Hlubočinka a Na Mandavě.
- bezkonceptnost celkového dopravního systému v nově budovaných lokalitách i v původní zástavbě
- přetíženost komunikace II/603 tranzitní dopravou, kritická místa na místních odbočeních z této komunikace
- narůstající provoz ve směru V-Z na komunikaci III/00315, který bude dále stoupat
- chybějící pěší a cyklistické propojení jednotlivých místních částí (zejm. Sulice-Nechánice, Sulice- Želivec)

3.4 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

3.4.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať. Polohou je mu nejbližší trať číslo 220: Praha - Říčany – Benešov – Tábor – České Budějovice, jež však na území a jeho obsluhu nemá přímý vliv.

3.4.2 SILNIČNÍ DOPRAVA

3.4.2.1 ZÁKLADNÍ KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM (SILNICE I., II. A III. TŘÍDY):

Trasy stávajících silnic II. a III. třídy v území jsou stabilizované. Pokud jde o jeden z hlavních problémů - přetíženost komunikace II/603 tranzitní dopravou – nebylo možno v rámci místního dopravního řešení navrhnout žádný zásadní zásah. Problém vychází z momentálního stavu nadřazeného dopravního systému (viz níže).

Výhledově se Sulice dostanou mezi dvě fungující dálniční komunikace D1, D3, soustředující dopravu směrem k jihu a jihovýchodu. To může příznivě ovlivnit dnešní nadměrné zatížení komunikace II/603.

Návrh na popsaný stav v mezích možností reaguje. Tam, kde řešení vyplývá z nadřazené dokumentace, vytváří pro ně přinejmenším příznivé podmínky.

U silnice II/603 ponechával předchozí územní plán rezervu pro její případné rozšíření. Vyhrazen byl pás 15 m od osy silnice na každou stranu. Ačkoli efekty případného rozšíření mohou být sporné (mj. i další nárůst dopravního zatížení, vyvolaného příznivějšími parametry komunikace), Návrh územního plánu tento princip v zásadě neruší, ponechané pásy vyplňuje ochrannou zelení. To má své příznivé důsledky z hlediska urbanistického a hygienického - zvětšení odstupu obytné zástavby od komunikace, zvýšení kvality bydlení.

Kritickými body v území jsou dnes křižovatka Mandava a v podstatě i všechna další místní odbočení z komunikace II/603. Dále lze jako nevyhovující zaznamenat zatáčkové parametry komunikace III/00315 v obci Sulice, a skutečnost, že tato komunikace prochází přímo obcí. Řešení daných problémů nemůže přinést sám územní plán obce, připravuje však přinejmenším podmínky pro realizaci nadřazených záměrů, obsažených v ZUR SK.

ZUR SK počítá s koridorem přeložky silnice II/107 (stav III/00315) ve shora zmíněném krátkém úseku. Jde o jedinou veřejně prospěšnou dopravní stavbu v řešeném území, obsaženou v ZUR: „VPS číslo D070- silnice II.třídy Sulice,, OP 180 m), přeložka“ (označení II/107 již bere v úvahu navrhovaný stav). ÚP koridor přeložky silnice II.třídy zpřesňuje na celkovou šíři 30 m, tedy na šíři OP silnice II. třídy je a zajišťuje příznivý vztah na budoucí okolí přeložky. Zpřesnění vychází z **předběžné** dopravní studie, zpracované investorem jižně přiléhajících rozvojových ploch.

3.4.2.2 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Komunikační systém v území je stabilizovaný. V lokalitách, pro něž byly v předchozím

období zpracovány regulační plány (RP), převzal z nich návrh územního plánu i rozvržení místních komunikací. V těchto lokalitách tedy územní plán obsahuje již velmi konkrétní rozvržení budoucích místních komunikací – důvodem je zachování kontinuity regulace a návaznost na předchozí regulační plány.

Pozn.: Lokalita Nechánice v platném RP byla výrokem správního soudu ke Změně 1 RP zasažena v tom smyslu, že došlo ke zrušení dopravně obslužného propojení severní a jižní části lokality Nechánice a ponechání pouze pěšího a infrastrukturního napojení v podstatně omezené šíři průchodu na pozemcích 141/167 a 141/104. Z pohledu dopravní obsluhy pak jižní část lokality Nechánice je dopravně přístupná pouze šířkově nevyhovujícím profilem (o šíři v nejužším místě cca 2,5m) od návsi v Nechánicích, navíc tento profil nelze šířkově upravit do parametrů dvousměrné místní komunikace.

Návrh ÚP proto navrhuje opětovně dopravní propojení severu a jihu lokality rozšířením předmětného profilu propojení severní a jižní části na šířku min. uličního profilu zklidněné místní komunikace kategorie D1 8m, tedy přibližně v intencích platného RP bez veřejné zeleně.

Odůvodnění: Jižní část lokality Nechánice nemůže dlouhodobě zůstat napojena přes zmiňovaný příjezd nevyhovující komunikací od návsi v Nechánicích. Jiná varianta řešení propojení severní a jižní části není v terénní konfiguraci, vlastnických požadavcích a podmínkách, ale ani volným profilem možná. Na základě požadavku zadání ÚP na dodržování dopravní přístupnosti lokalit podle platných ustanovení stavebního zákona a dalších dopravních normativů, je navrhováno toto dopravní propojení uvést opět v účinnost. Obyvatelé jižní části lokality Nechánice budou tak moci používat odjezd z lokality směrem severním, kde jsou připraveny dostatečné profily a návaznosti na silniční síť.

3.4.2.3 DOPRAVA V KLIDU

Popis navrhovaných opatření – viz text v části „Návrh“. Odstavování vozidel u rodinných domů je uvažováno na vlastních pozemcích, u bytových domů na veřejných prostorech v uličních čarách, stejně tak parkování vozidel návštěvníků. U objektů občanské vybavenosti veřejného sektoru jsou parkovací stání navržena na parkovištích před jednotlivými subjekty nebo na vyhrazených stáních v profilu komunikací.

Na všech rozvojových plochách obce s obytným využitím bude doprava v klidu zajišťována na vlastních pozemcích.

3.4.3 OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

Obsluha území hromadnou dopravou je v rámci systému ROPID zajišťována pravidelnými regionálními autobusovými linkami číselných řad 3xx a 4xx, jejichž zastávky odpovídají hlavním rozvojovým oblastem. Do popsaného uspořádání územní plán nezasahuje, s výjimkou návrhu umístění nové autobusové zastávky Mandava (oba směry)

3.4.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Návrh reaguje na skutečnost, že v území dosud zřetelně chybělo pěší a cyklistické propojení jednotlivých místních částí **nezávislé na silničních komunikacích** (Sulice-Nechánice, Sulice-Želivec). Doplnuje stávající trasy, resp. stezky pro veškerý nemotorizovaný pohyb územím a vytváří z nich ucelenější systém, propojující jednotlivé místní části.

V souladu se ZUR SK byly do Návrhu ÚP zpracovány cyklostezky :

- Sever-jih
- Kostelec u Křížů - Radějovice

3.4.5 LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro leteckou dopravu. Celé území se nachází v ochranném pásmu letiště Kbely.

3.5 ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INTRASTRUKTURY

3.5.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

3.5.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Stav:

Území sídla Sulice a jejich místních částí je připojeno na tyto centralizované soustavy:

Severozápadní část území Sulic (lokality Nová Hlubočinka, Hlubočinka) je připojena přivaděčem DN 250 na VDJ Jirčany s čerpací stanicí (pražská vodárenská soustava). Tlakové poměry (voda je do těchto lokalit čerpána), jsou především v lokalitě Hlubočinka nedostatečné, totéž platí pro lokalitu na severovýchodním okraji tohoto území podél komunikace II/603. Tento tlakový deficit je řešen vybudováním lokální posilovací čerpací stanice (ATS) v daném území.

Vlastní Sulice a místní části Želivec a Nechánice jsou napojeny na VDJ Mandava – 2 x 400 m³, hladiny 480/475,50 m n.m. VDJ je připojen na štolový přivaděč Želivka – Praha, vodárenská skupina Kamenicko. VDJ Mandava je vybaven čerpací stanicí. Tento řídicí vodojem vytváří dvě tlaková pásma:

pásmo gravitační s maximální hladinou 480,0 m n.m.

pásmo čerpané s úrovní čerpané hladiny 490 - 495 m n.m.

Čerpané pásmo zásobuje nejvýše položená území Sulic na severovýchodním okraji území, střed Sulic a jižní část Sulic. Gravitační pásmo zásobuje místní část Želivec (mimo zájmové území ÚP: Štířín a Kamenici). S ohledem na konfiguraci terénu jsou v nejnižších polohách sítě vřazeny redukční ventily (k omezení max. hydrostatického tlaku v této části spotřebiště na úroveň 0,7 MPa.) Zásobní sítě ve všech částech sídla jsou v dobrém technickém stavu, převážně jsou provedeny z trub PVC (původní části: z trub ocelových a litinových (DN 80 – 150 mm).

Sídlo a místní části potřebují dostatečně vydatný zdroj vody (napojení lokální vodárenské soustavy na Želivský přivaděč to zabezpečuje) a kvalitní přenosovou soustavu, dostatečné kapacitní pro objem přenášeného množství a dostatečné tlakové poměry v zásobovaném území. Problematické je další napojování odběrových jednotek v lokalitách Borovina, Hlubočinka a v dalším území podél silnice II/603 (napojení na přivaděč z Jirčanského VDJ trpí v těchto odběrových místech tlakovými deficity, hlavně v části území výše položeném. Zřízení AT stanice řeší problém pouze částečně).

Některé části sídla nejsou přenosovou sítí plně vybaveny (uliční větve, připojení provozních jednotek).

Návrh je popsán v návrhové části územního plánu, vychází z platného PRVK a doplňkových průzkumů.

3.5.1.2 ODVODNĚNÍ

Stav:

Sídlo a místní části jsou částečně vybaveny oddílnou kanalizační sítí splaškovou i jednotlivými větvemi dešťové kanalizace. Pouze místní část Sulice - lokalita Hlubočinka, má splaškovou kanalizaci ukončenu biologicko-mechanickou čistírnou odpadních vod. Kapacita této ČOV je nedostatečná (cca 550 EO) a v současnosti se začíná rekonstruovat a rozšiřovat na kapacitu 1200 EO. Vlastní oddílná kanalizace je převážně tlaková z PVC trub, jen částečně gravitační. Tlaková z PVC trub 150 - 200 mm, gravitační část DN 250,0 – 300,0. Dešťové odpadní vody v této části území jsou částečně vsakovány, případně, jednotlivými větvemi dešťové kanalizace, odváděny mimo zastavěnou část území (odvodnění zpevněných ploch a povrchů komunikací) a zaústěny do občasných přírodních vodotečí (přítoky Sulického potoka) a do Botiče. Pro vlastní Sulice a místní část Nechánice bude vybudována společná splašková oddílná kanalizace, pro Sulice tlaková, pro Nechánice gravitační se společnou ČOV v Nechánicích podél potoka Chotouňského (pod vodní nádrží) o výkonu 1000 EO. Stávající likvidace O.V. splaškových je lokální, O.V. jsou buď akumulovány v žumpách a pravidelně vyváženy (ČOV Kamenice ...) nebo nedokonale čištěny v biologických septicích a vypouštěny do stávající kanalizace i přírodních

vodotečí. Správu těchto zařízení v uvedených lokalitách (vodovod a kanalizace) zajišťuje 1. SVA v Říčanech. V alternativním scénáři do vybudování nové ČOV v Nechánicích se připouští i dočasná možnost napojení do ČOV Borovina na Hlubočince po jejím zkapacitnění s volnou kapacitou 780 EQ dosud na kanalizaci nenapojených plochy na Hlubočince a v Sulicích s výjimkou rozvojových ploch popsaných v kapitole 9.1. jako lokalita Sulice – západ a lokalita Sulice – jih.

Místní část Želivec má částečně vybudovanou oddílnou splaškovou kanalizaci, převážně gravitační, v některých územních částech intravilánu i tlakovou. Připojena je i lokalita Mandava (celá budoucí zástavba) a lokalita Na Křížkách (původní zástavba na severozápadním okraji Želivce podél silnice II/603). Místní část Želivec (její splašková kanalizace) je připojena na oddílnou kanalizaci obce Kamenice a na biologicko-mechanickou ČOV v tomto sídle (Želivec má kapacitu 900 EO).

Stávající síť dešťové kanalizace je převážně z trub PVC DN 250 – 300 mm u gravitační části, u tlakové části DN 150 – 200 mm. Dešťové odpadní vody jsou částečně vsakovány ze zpevněných ploch a komunikací, jednotlivými větvemi trubní sítě vyústěny do lokálních vodotečí (DN 300-400 mm) a vodních nádrží (Čakovický potok...). Vodní nádrže současně tvoří přirozenou retenci a retardaci odtoku atmosférických srážek.

Správcem těchto vodohospodářských zařízení jsou VHS, středisko Benešov.

Vážné nebezpečí spočívá v tom, že nejsou dosud vybudovány zonální čistírny odpadních vod (nebo dobudováno zvýšení kapacity stávající ČOV v lokalitě Boroviny). V Želivci není ve všech částech dobudována oddílná splašková kanalizace a část provozních jednotek není tudíž na odvodňovací soustavu připojena.

Lokální domovní čistírny (převážně biologické septiky) jsou málo účinné a území je zatěžováno nedostatečně vyčištěnými splaškovými odpadními vodami. Obdobně je problematická i likvidace O.V. splaškových u části provozních jednotek, které splašky akumulují v žumpách. Ty často netěsní, případně čerstvé splašky jsou vylévány na vlastní pozemek a opět mohou kontaminovat nejen zeminu, ale i podzemní vody.

Návrh je popsán v návrhové části územního plánu, vychází z platného PRVK a doplňkových průzkumů.

3.5.1.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Stav:

Obec postupně realizuje integrovaný systém hospodaření s tuhými domovními a komunálními odpady. V obci a místních částech je organizován sběr směšného odpadu. Do sběrných nádob 110 a 1100 l, částečně je realizován i tříděný odpad, tříděny jsou nápojové kartony, papír, plasty a sklo (bílé, barevné). Vytríděné komponenty odebírá odborná firma Pražské služby k dalšímu zpracování.

Nebezpečné látky jsou sbírány samostatně ve vyhlášených termínech, obdobně velkoobjemové složky T.O jsou ukládány do přistavovaných velkoobjemových kontejnerů. Směšný odpad, zbytky po vytrídění a komunální smetky (z komunikací) jsou odváženy na řízenou skládku. Biosložky jsou individuálně kompostovány. Centrální kompostová deponie pro bioodpad z údržby zeleně je zřízena nad Želivcem podél komunikace II/603.

Postupně jsou v každé lokalitě zřizována stanoviště pro ukládání tříděných složek (papír, plasty, sklo, kartony). Ta jsou rozmístěna takto:

Želivec	3x
Nechánice	1x
Sulice	1x
Hlubočinka	3x

Sběrný a recyklační dvůr nebyl v obci (zatím) zřízen.

Návrh je popsán v návrhové části územního plánu. Vychází se z analýzy potřeb území (průzkumy a rozborů) a v otázkách kapacit i z předchozího územního plánu.

3.5.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

3.5.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Stav:

V řešeném území je přítomna elektrizační soustava přenosovými částmi, venkovním vedením VN. 22 kV z rozvodny (R) Strančice 110/22 kV. V katastru sídla a místních částí jsou napájecí vedení 22 kV převážně vrchní, pouze v místní části Želivec je proveden svod a kabelovým vedením je připojena kabelová (kiosková) TS 1,1 x 630 kVA.

Obdobně v obci Sulice, v lokalitě Hlubočinka, je u TS Sulice proveden svod a kioskové TS jsou připojeny z paprsku venkovního vedení kabelem

V lokalitě Džbánka (místní část Nechánice) bude snesena část vrchního vedení a nahrazena novou kioskovou TS pro odběry v lokalitě Džbánka. Ta bude připojena, na zbylou část paprsku sneseného vrchního vedení 22 kV kabelovým svodem a napájecím kabelem 22 kV. Obdobná úprava, navržená v nové lokalitě Sulice – jih, nebyla realizována.

Rozvody sekundární, spotřební, nn 0,4 kV jsou v obci a místních částech provedeny venkovním (vrchním) vedením (původní zástavba) v nových lokalitách zemními kabely. Veřejné osvětlení v původní zástavbě je provedeno venkovním vedením, v lokalitách nových je vedení kabelové.

Všechna zařízení jsou v dobrém technickém stavu. Mohou být využita i pro budoucí nové odběry až do vyčerpání přenosové kapacity (vedení) a u TS až do dočerpání zbylé kapacity výkonů.

Ochranná pásma liniových přenosových vedení ATS (trafostanice) jsou stanovena zák. 458/2000 Sb.

Návrh je popsán v návrhové části územního plánu. Vychází se z analýzy potřeb území (průzkumy a rozborů).

3.5.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Stav:

Zájmovým územím (Sulice a místní části) prochází větev vysokotlakého (VTL) plynovodu DN 150, PN 40 Želivec – Jílové u Prahy (ochranné pásmo vedení 2 x 4 m, bezpečnostní pásmo 2 x 20 m jsou v území zajištěny).

Vedení je umístěno na jižním okraji Nechánice ve směru na Jílové. Na toto VTL vedení jsou připojeny regulační stanice VTL – STL pro Želivec, Sulice a Hlubočinku, RS Kostelec Na statku u Křížků (mimo řešené území) a pro území Nechánic Nad Chvátalkou. Provozní tlak ve středotlaké síti ve všech částech je 0,3 MPa. Území stávající zástavby (částečně) i nových lokalit je plynofikováno.

STL sítě jsou provedeny z LPE (lineární polyethylen) DN 50 – 100 mm. Odběrná místa jsou vybavena regulačními stanicemi STL – NTL (obsahují hlavní uzávěr, regulační ventil a plynoměr).

Velmi malá část obyvatel žijící v původní zástavbě využívá dosud k vytápění tuhá fosilní paliva, případně el. energii.

Návrh je popsán v návrhové části územního plánu. Vychází se z analýzy potřeb území (průzkumy a rozborů).

3.5.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Návrh územního plánu počítá i nadále především s využitím konverze zemního plynu na teplo (distribuce středotlakou sítí), částečně s konverzí elektrické energie na teplo (do 10 %).

3.5.3 PŘENOS INFORMACÍ

3.5.3.1 TELEKOMUNIKAČNÍ SOUSTAVA

Stav:

Území Sulic a místních částí je vybaveno převážně kabelovou přenosovou sítí MTO s ATÚ pošta Kamenice (MTO N.Hospoda). MTO síť je připojena přes ATÚ na telekomunikační uzel ÚTO Říčany. V síti MTO jsou instalovány síťové rozvaděče (SR) a UR (uživatelské rozvaděče). Uživatelské stanice jsou propojeny se SR vzdušným, případně kabelovým vedením.

3.5.3.2 DÁLKOVÉ KABELY, RADIORELEOVÉ VYSÍLÁNÍ

Stav:

V obci je situován dálkový kabel DOK, jehož umístění je vyznačeno ve výkresu č.5. Územím obce procházejí trasy mikrovlnných směrových spojů mobilní sítě T-Mobilu. V lokalitě Mandava je vybudováno vysílací stanoviště (paprsky na kótě 479,0 m n.m).

Paprsek směrového vysílání je trasován na jižním okraji katastru, od východu na západ, nad částí intravilánu Želivce a mimo intravilán Nechánic v území nad židovským hřbitovem.

Ochranná Fresnerova zóna (její spodní okraj) je mimo dosah stávající i budoucí zástavby.

3.5.3.3 ALTERNATIVNÍ ZDROJE

Stav:

Solární radiace je pasivně využívána pro přeměnu přímého záření (IB) na teplo, a to díky proskleným částem fasád objektů orientovaných těmito plochami na jih, západ a jihozápad. Skleníkový efekt mění část spektra krátkovlnného sol. záření na teplo. Aktivní systémy fototermální a fotovoltaické jsou zatím využívány minimálně a to především u nové zástavby. Více je využívána dřevní hmota ke konversi na teplo spalováním. Geotermální energie ani tepelná čerpadla se zatím nevyužívají.

V jednání je budoucí využití lokality Sulice-jih pro vybudování fotovoltaické solární elektrárny o výkonu cca 1,5 – 2,0 MW. Výkon bude předáván do přenosové sítě ČEZ.

Nebezpečí spočívá v provozní ekonomické náročnosti při využívání těchto energetických zdrojů

3.6 ŘEŠENÍ KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Návrhem samostatných ploch typu OV, OM se územní plán snaží zamezit vytlačení vybavenosti ve smíšených plochách jiným využitím. Platí však, že kromě ploch OV, OM, může být vybavenost volně rozprostřena i v plochách smíšených. Sport je umístěn jak v ploše SP, tak například i v plochách zeleně, jeho určité formy mohou být i součástí komerčních ploch atd. Obchodní využití je umožněno v plochách smíšených.

3.7 ZDŮVODNĚNÍ STANOVENÍ PLOCH S JINÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, NEŽ STANOVUJE VYHLÁŠKA

Územní plán využívá ustanovení vyhlášky č. 500/2006 Sb. §3 odst. 4 a v souladu se zadáním, specifickými podmínkami a charakterem území dále podrobněji člení plochy s rozdílným využitím uvedené v §4 - §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Funkce jsou uváděny v pořadí podle vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, hlava II - plochy s rozdílným způsobem využití, jsou rovněž ve své struktuře

kompatibilní se standardem MINIS :

Plochy bydlení	BH, BI, BV
Plochy rekreace	RI
Plochy občanského vybavení.....	OV, OM, OS, OH
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy smíšené obytné.....	SV, SR
Plochy dopravní infrastruktury.....	DSK, DSD
Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy výroby a skladování	VD, VZ
Plochy zeleně	ZV, ZO, ZS
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy zemědělské.....	NZT, NZO, NXS
Plochy lesní	NLH
Plochy smíšené nezastavěného území.....	NSV

3.8 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Viz kapitola 4.

3.9 VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA VYVÁŽENOST VZTAHU PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL

3.9.1 PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

V Návrhu UP byly zohledněny územní podmínky pro příznivé životní prostředí. Podrobněji viz kapitola 4. bod F.

3.9.2 HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ

V Návrhu UP byly zohledněny územní podmínky pro hospodářský rozvoj. Podrobněji viz kapitola 4. bod F.

3.9.3 SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL

V Návrhu UP byly zohledněny územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území. Podrobněji viz kapitola 4. bod F.

3.10 VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Územní plán je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle §18 a §19 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.

Zohledňuje ty soukromé zájmy, které nebrání rozvoji společenského a hospodářského potenciálu území.

Respektuje a konkretizuje ochranu veřejných zájmů, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického a architektonického dědictví. Chrání krajinu, určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území, zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Vychází z míry využití zastavěného území - rozsah nově vymezených ploch odpovídá reálnému potenciálu rozvoje území.

Do nezastavěného území umísťuje pouze ty stavby a zařízení, které povoluje §18 zákona č. 183/2006 Sb. odst. 5 a 6.

Vytváří koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce, s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Stanovuje urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny.

Navrženými podmínkami uspořádání a využívání území snižuje riziko ekologických a přírodních katastrof.

Je v souladu s požadavky na civilní ochranu obyvatelstva.

4 INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyhodnocení vlivů územního plánu na ŽP a udržitelný rozvoj území (příloha 5 vyhl. 500/2006 Sb.)

A. Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí nebylo zadáním požadováno.

B. Vyhodnocení vlivů územního plánu na území Natura 2000 pokud orgán ochrany přírody závažný vliv na tato území nevyhloučil.

Vyhodnocení vlivů územního plánu na území NATURA 2000 nebylo zadáním požadováno.

C. Vyhodnocení vlivů územního plánu na stav a vývoj území podle vybraných sledovaných jevů obsažených v územně analytických podkladech.

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY PRO SPRÁVNÍ OBVOD OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ ŘÍČANY – Aktualizace 2010

Modře – citace:

3 Rozbor udržitelného rozvoje území

3.1 Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území – SWOT analýza

Viz kap. 4.D

3.2 Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel

Viz kap. 4.F

3.6 Přehled hodnot v území, limitů využití území, záměrů na provedení změn v území a střetů v území

3.6.41 Sulice

Nejsou pro obec Sulice uvedeny žádné problémy ani velké záměry, všechny limity, střety se v ÚP respektují nebo řeší.

Závěr: Z pohledu ÚAP ORP Říčany je ÚP Sulice v souladu s tímto materiálem.

D. Předpokládané vlivy na výsledky analýzy silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území -. SWOT analýza

D.I. vliv na eliminaci nebo snížení hrozeb řešeného území

- trend suburbanizace v kontaktním území Prahy se v případě Sulic začíná zastavovat, alespoň z pohledu požadavků na nové rozvojové plochy. Většina zastavitelného území z předchozího ÚP, vedení obce nepodporuje masivní rozvoj, ale naopak.
- započítí trendu na budování alespoň základních prvků veřejné vybavenosti v obci nový objekt MŠ, plocha pro 1.stupeň ZŠ, veřejná zeleň, sportoviště. Jinak silné zázemí velmi blízko v Kamenici
- zátěž na silnici II/603 neklesne do doby realizace dálnice D3

D.II. vliv na posílení slabých stránek řešeného území

- pracovní příležitosti v místě posilují jen příležitosti na nových plochách OM, SV a stávajících plochách VD
- rozvoj vybavenosti obecně je. Návrhu ÚP výrazněji podporován vedle smíšených i specifickými plochami vybavenosti
- kontakt s tranzitující dopravou je v oblasti Sulice již řešen plánovanou přeložkou komunikace III.třídy, zátěže na II/603 se zmírní až dobudováním D3

D.III. vliv na využití silných stránek a příležitostí řešeného území

- stabilizace hlavního funkce sídla pro residenční využití
- výrazné sepjetí s hodnotným krajinným prostředím
- kvalitní životní prostředí podpořeno malým rozvojem výrobních a podnikatelských ploch obtěžujícího charakteru.

D.IV. vliv na stav a vývoj hodnot řešeného území

- hodnoty řešeného území jsou návrhem ÚP posilovány. Zvláště se posiluje ochrana okolí Chotouňského potoka. Neminimalizované vymezení prvků ÚSES, vyšší standard rozvojových lokalit bydlení a podíl ploch veřejné zeleně.

Dále jsou jako součást SWOT analýzy pro správní obvod ORP konkretizovány tyto problémy:

■ *Občanská vybavenost neodpovídající zvyšujícímu se počtu obyvatel - Vymezit vhodné plochy pro umístění objektů a stanovit regulativy využití ploch*

Na požadavek vyváženého rozvoje vybavenosti na území Sulic územní plán reaguje uváženým rozvržením příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (viz hlavní výkres) a způsobem stanovení podmínek pro jejich využití a prostorové uspořádání. V podmínkách pro plochy s rozdílným způsobem využití se návrhem samostatných ploch typu OV, OM

územní plán snaží zamezit vytlačení vybavenosti ze smíšených ploch jiným využitím. Platí však, že kromě ploch OV, OM, může být vybavenost rozprostřena i v rámci ploch smíšených. Sport je umístěn jak v ploše SP, tak například i v plochách zeleně, jeho určité formy mohou být také součástí komerčních ploch.

■ **Živelná suburbanizace** -věnovat větší pozornost *proporčnímu rozvoji obcí, a to i ve vzájemné návaznosti území obcí*

Návrh ÚP Sulice výrazně tlumí tendence k dalšímu rozrůstání zastavěného území, v zásadě jen doplňuje a dokomponovává rozvojové plochy dané již v předešlém ÚP.

Doposud zůstává a dle územního plánu i nadále zůstane zachována prostorová oddělenost jednotlivých částí území i jejich odlišný charakter. Návrh důsledně brání živelnému srůstání sídel, resp. jednotlivých místních částí.

■ **Problém přetížení komunikačního systému** *Silnice I/2, II/101, II/603, II/107- Vymezení území pro zkapacitnění komunikací a výstavbu mimoúrovňových či okružních křižovatek, případně přestavbu křižovatek stávajících.*

Návrh územního plánu zachovává v území příznivé podmínky pro realizaci nadřazených dopravních záměrů. Jak je uvedeno v dopravní části, řeší se konkrétně okolí komunikace II/603 tak, aby do budoucna přínejmenším nebylo znemožněno její případné rozšíření (prokáže-li se tento záměr jako přínos pro území, nikoli jako „nabídka“, zkapacitňující komunikaci II/603 ve prospěch další tranzitní dopravy...)

E. Vyhodnocení přínosu územního plánu k naplnění priorit územního plánování

(14) Návrh ÚP preferuje zachování rázu kulturní krajiny a alespoň stabilizaci příměstského osídlení venkovského charakteru.

(16) Kvalita života je posilována návrhem vybavení a hlavně sportovních a rekreačních aktivit ve veřejné zeleni.

(20) Rozvojové záměry jsou v Návrhu ÚP umístovány citlivě ve vztahu ke krajinnému prostředí, spíše dokomponovávají sídla a ponechávají rozhodující výhledy do krajiny (např. výhled z Mandavy směrem na JZ).

(22), (23) rozvoj cykloturistiky a prostupnost krajiny důležitou složkou Návrhu ÚP

(28), (30) veřejná infrastruktura technická v Návrhu ÚP zabezpečuje rozvoj území, je koncipována v souladu s PRVKÚK, respektuje kvalitu vod místních vodotečí.

F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území – shrnutí

F.I. Vyhodnocení vlivů Změny č.1 na vyváženost vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území obce (Následující vyhodnocení reaguje na kap.3. Rozboru udržitelného rozvoje v rámci Územních a analytických podkladů pro ORP Říčany – aktualizace 2010):

Příznivé životní prostředí

1. Požadavky na vymezení rozvoje území a vymezení dílčích ploch:

- v Návrhu je upřednostněn stavební rozvoj na plochách, určených v území za zastavitelné již současným územním plánem, jinak se jedná spíše o drobné doplňování zástavby v jednotlivých lokalitách.
- při řešení hlavních rozvojových lokalit (Hlubočinka, Sulice jih, Nechánice) jsou respektovány v koncepci nového ÚP dosud platné regulační plány těchto lokalit
- základní vybavenosti obce je posílena o návrh MŠ v Želivci, plochy pro 1.stupeň ZŠ tamtéž, dále o řadu možné vybavenosti ve smíšených plochách (zvláště v Sulicích u přeložky, dále podél II/603 a komerční vybavenosti v plochách OM.
- Návrh ÚP plně pokrývá území technickou infrastrukturou

2. Včlenitelnost podnikatelských aktivit do území:

- požadavky na vytváření nových rozvojových ploch pro podnikání uplatněny nejsou, je však nutno počítat s jeho přiměřeným rozvojem v rámci ploch bydlení a především v rámci smíšených ploch podél komunikace II/603 a ploch OM. Klasické výrobní plochy VD jsou v území výjimkou a ani zadání rozvoj těchto ploch nepředpokládá.

3. Záměry na využití nezastavěného území a vlivy na koncepci uspořádání krajiny:

- velký důraz kladen na klidovou oblast Nechánice a Sulice jih, která je podpořena vložением prvků ÚSES a interakčních prvků. Cílem je nepřipustit destrukci této otevřené přírodní plochy.

4. Vymezení veřejných prostranství:

- vymezení veřejných prostranství bylo provedeno v Sulicích (náves) a Nechánicích, Želivec v tomto smyslu již nemá vhodné plochy.
- byly převzaty VP z dosud platných regulačních plánů vybraných lokalit pro bydlení.

5. Územní podmínky pro zlepšování dopravní propustnosti krajiny:

- v Návrhu ÚP byly zohledněny všechny předpokládané budoucí změny v oblasti dopravního skeletu, skelet stávajících hlavních komunikací byl v zásadě zachován.
- skelet místních komunikací v místech lokalit pro bydlení s platnými regulačními plány byl převzat do Návrhu ÚP beze změn. Počítá se s vysokým podílem zklidněných komunikací.
- Návrhem byly posíleny cyklistické a turistické stezky, z cyklistických tras je vytvořen vytvořit ucelený systém pro kontakt mezi dílčími částmi.

V Návrhu UP byly zohledněny územní podmínky pro příznivé životní prostředí

Hospodářský rozvoj

7. Podmínky pro vymezení rozvojových zastavitelných ploch pro výrobu a skladování:

- Požadavky na rozvoj nových ploch tohoto typu nejsou.

V Návrhu UP byly zohledněny územní podmínky pro hospodářský rozvoj

Soudržnost společenství obyvatel

8. Podmínky pro sport a rekreaci, pobyt v zeleni:

- byly posíleny a doplněny sportovní plochy a umožněny sportovní aktivity v rámci veřejné zeleně ZV (např. Hlubočinka západ)

9. Podmínky pro kulturní vyžití, občerstvení, stravování:

- při stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití v ÚP byly podpořeny možnosti umístění kulturních zařízení ve smíšených plochách SV, dále pak v plochách OV a OM

10. Obecná kultivace veřejných prostranství:

- Ve všech dílčích sídlech byla vymezena VP, v lokalitách určených a vycházejících z předcházejících regulačních plánů byly tyto VP převzaty do nového ÚP.

obecné cíle:

- vytvořit urbanistické těžiště území při komunikaci II/603 a II/107 v prostoru Mandava bylo řešeno omezeně, neboť velkým podílem je stále obec vázána ve věci veřejné občanské vybavenosti na Kamenici. Pro komerční vybavenosti jsou připravené plochy dostačující (plochy SV, OM).
- byly rozvinuty v území plochy veřejné zeleně na plochách trvalých travních porostů a luk (jak je tomu v lokalitě Hlubočinka-západ v dosud platném ÚP obce nebo v lokalitách daných předchozími regulačními plány.)

V Návrhu ÚP byly zohledněny územní podmínky pro soudržnost společenství obyvatel území

Závěr: v Návrhu ÚP byly celkově vytvořeny podmínky pro zachování rovnováhy základních pilířů udržitelného rozvoje.

F.II. Shrnutí přínosu Změny č.1 k vytváření podmínek pro předcházení:

- Zjištěným rizikům ovlivňujícím potřeby života současné generace obyvatel řešeného území
ÚP Sulic je přínosem pro stabilizaci trvalého příměstského bydlení s kvalitním přírodním zázemím. ÚP předchází rizikům nedovybaveného území lokalit ploch pro občanskou i komerční vybavenost vč. sportovních ploch a ploch rekreační zeleně, dále návrhy pro prostupnost území pro obyvatele a dořešení technické infrastruktury. V tomto smyslu jde o prevenci případných rizik pro ztrátu důvěryhodnosti kvalit území pro trvalé bydlení v blízkosti hlavního města.
- Ohrožením podmínek života budoucích generací
Řešené území není zatíženo limity vyjadřující nebezpečnost či přímé ohrožení pro obyvatele a ani faktory ohrožující budoucí generace. Naopak všechny skutečnosti a samotné zpracování ÚP Sulic směřují k postupnému odstraňování těch deficitů, které jsou dnes pro území vlastní, tedy malou vybavenost a malou prostupnost území.

Závěr: Změna č.1 ÚP obce Křimov vytváří podmínky pro předcházení uvedeným rizikům.

5 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA PODLE ZVLÁŠTNÍCH PŘEDPISŮ

5.1 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Celkový rozsah požadovaných ploch, údaje o druhu pozemků, BPEJ a třídě ochrany ZPF:

Údaje o BPEJ: viz výkres záborů ZPF

Klimatické regiony v řešeném území:

Území leží v klimatickém regionu 5:

symbol regionu	kód regionu	označení regionu	suma teplot nad 10°C	vláhová jistota	suchá vegetační období	průměrné roční teploty °C	roční úhrn srážek mm
MT 2	5	mírně teplý, mírně vlhký	2200-2500	4-10	15-30	7-8	550-700

V území se v souvislosti se zábory ZPF vyskytují hlavní půdní jednotky:

hpj	genetický půdní představitel	půdní druh	půdní substrát	poznámka
26	HP, HP kyselé s	středně těžké	břidlice, fylity, hadce	
32	HP, HP kyselé	lehké s grusem	žuly, sienit, svor	sušší
29	HP, HP kyselé	středně těžké	kyselejší metamorfované horniny v	v KR 7 slabě oglejované
50	HP oglejená, OG	středně těžké	žula, rula svor, fylit, opuka aj.	sklon k přemokření
48	HP oglejená, OG	středně těžké	břidlice, lupky siltovce	siltovce doč. zamokřené, až stř. skeletovité
64	glejové půdy (GL) OG zbažiné	středně těžké až velmi těžké	smíšené svahoviny, nivní uložen., jíly, slíny	odvodněná orná půda
78	Půdy hlubokých strží (přes 3m)	středně těžké až velmi těžké	různé substráty	skeletovité, silná eroze

Podrobnější rozdělení BPEJ je obsaženo v situaci Zábor ZPF 1:5000.

Třídy ochrany ZPF:

BPEJ	třída ochrany ZPF
5.26.01	II.
5.26.04	III.
5.26.11	II.
5.29.44	V.
5.32.01	III
5.32.11	IV.
5.32.14	V.
5.32.44	V.
5.48.11	IV.
5.48.51	IV.
5.50.01	III.
5.78.69	V.

Charakteristika tříd ochrany ZPF:

Půdní jednotky jsou zařazeny do tříd ochrany zemědělské půdy podle metodického pokynu ze dne 12.6.1996 č.j.: OOLP/1067/96:

- II. třída: půdy s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné.
- III. třída: půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, v územním plánování možno eventuálně využít pro výstavbu.
- IV. třída: půdy převážně s podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.
- V. třída: ostatní půdy s nízkou produkční schopností, pro zemědělské účely postradatelné. Předpoklad efektivnějšího nezemědělského využití (s výjimkou ochranných pásem, chráněných území ap.)

I. třída ochrany **se v řešeném území nevyskytuje.** (I třída: nejcennější půdy, vyjmutí možné jen výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, případně pro liniové stavby zásadního významu.)

Zemědělské areály:

Navržené změny se nedotýkají areálů zem. výroby.

Hospodářské cesty:

Navržené záměry navazují bezprostředně na zastavěné území nebo leží uvnitř zastavěného území a navazují na stávající infrastrukturu. Zaústění stávajících hospodářských cest do zastavěného území je zachováno. Grafické znázornění je obsaženo ve výkresu Doprava.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy:

Nebyl zjištěn zásah do stávajících melioračních zařízení.

Uspořádání ZPF:

Střední a východní část katastru je převážně zemědělsky využívána. Mimo zastavěné území jsou větší celky orné půdy v závislosti na konfiguraci terénu a vlhkostních poměrech, v nivách toků se vyskytují trvalé travní porosty. V zastavěném území jsou ve větší míře zastoupeny zahrady. Část Želivec bezprostředně navazuje na souvisle zastavěné území Kamenice. Do západní části katastru zasahují rozsáhlé lesní porosty.

Pozemkové úpravy:

Pozemkové úpravy nejsou zpracovány.

ÚSES:

Regionální biokoridor prochází severojižním směrem v západní části území. Převážně prochází lesními porosty. Lokální biokoridor 22 prochází mezi částmi Sulice a Nechánice. Okrajově zasahuje do záboru č. 19P. Navržené využití této plochy pro zeleň není v rozporu s funkcí prvku ÚSES. Jižní cíp území protíná lokální biokoridor (severně od Želivce). S tímto biokoridorem sousedí zábor č. 27 B, avšak nezasahuje do něj. Ostatní záборы se prvků ÚSES nedotýkají.

V území jsou vymezeny významné krajinné prvky (nivní louky, břehové porosty, remízky, stromořadí a meze - viz hlavní výkres), nejsou však registrované. Navržené rozvojové plochy tyto navržené prvky ochrany přírody respektují.

Zastavěné území

je vymezeno podle údajů katastrální mapy a situace v terénu. V současnosti probíhá či je v přípravě rozsáhlá obytná zástavba, která v blízkém horizontu zastavěné území rozšíří. V zastavěném území je k záboru navrženo **2,2340 ha**, mimo zastavěné území **80,3991 ha**.

5.1.1 ÚDAJE O VYUŽITÍ PLOCH NAVRHOVANÝCH K ZÁBORU

Mimo uvedené rozvojové záměry ÚP do využití ZPF nezasahuje. U záborů pro bydlení (kód BI) se předpokládá ponechání cca 50-70% výměry pozemků v ZPF, kultuře zahrada.

5.1.2 ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ

Navržené záборы vycházejí z požadavků obce a vlastníků pozemků, viz příslušná část dokumentace.

Bilance záborů podle účelu vynětí:

bydlení (BH)	0,4930 ha
bydlení (BI)	49,2213 ha
smíšené území (SV)	8,5 ha
obchod a služby (OM)	4,2830 ha
sport (OS)	1,2161 ha
veřejné vybavení (OV + OH)	0,9096 ha
technické vybavení (TI)	1,2260 ha
zeleň (ZV + ZO)	10,1641 ha
komunikace (DSK + DSD)	5,8860 ha
pěší propojení	0,6304 ha
veřejná prostranství	0,1036 ha
součet záborů ZPF celkem	82,6331 ha

5.1.3.VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ

Vyhodnocení záboru ZPF je uvedeno v tabulce v samostatné příloze.

5.2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

K záborům lesních pozemků dochází u dvou ploch v minimálním rozsahu **0,6095 ha**. Plocha pro zábor komunikací KOM N-1 je převzata z původního ÚP Sulice a v současné době je v procesu realizace. Plocha záboru PUPFL M-21 momentálně slouží ke skladování zeminy a není zalesněna. K záboru dochází z důvodu obtížnosti plnění funkce lesa a vzhledem k umístění uvnitř zástavby mimo souvislý pás lesa i obtížnosti obhospodařování.

6. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53, Odst. 4, ZÁKONA 183/2006 SB.

Bude doplněno pořizovatelem.

PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ
SULICE - TABULKA ZÁBORŮ ZPF