

ZMĚNA č.1
Územní plán Sulice

ODŮVODNĚNÍ

07 / 2017

Revize 4

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN SULICE ZMĚNA Č.1

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

ÚVOD	4
A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠÍŘŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ.	5
B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU.	5
B.1. SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 ODST.2 STAVEBNÍHO	6
B.2. S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 ODST.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	6
B.3. S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	6
B.4. S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA	6
C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ.....	6
D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	6
D.1. struktura půdního fondu.....	6
D.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	7
D.3. Zemědělský půdní fond (ZPF)	7
E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR SK)	13
E.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR ČR	13
E.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE	15
E.3. ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP ORP ŘÍČANY	17
F. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	18
G. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ.....	19
H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	20
I. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	29
J. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODST. 5	33
K. SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODST. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	41
L. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY	43
L.1. HRANICE ZASTAVĚNÉHO A ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ	43
L.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ.....	44
L.2.1. HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ.....	44

L.2.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ.....	44
L.2.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE	45
L.3. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	51
L.3.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	51
L.3.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	52
L.3.2.1. Pitná voda.....	52
L.3.2.2. Kanalizace	54
L.3.2.3. Elektrická energie.....	57
L.3.2.4. Elektronické komunikační sítě a zařízení	60
L.3.2.5. Zemní plyn.....	60
L.3.2.6. Alternativní zdroje energie.....	61
L.3.2.7. Nakládání s odpady.....	62
L.3.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	62
L.3.3.1. Občanské vybavení veřejné infrastruktury	62
L.3.3.2. Veřejná prostranství	62
L.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	63
L.4.1. Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na ZÚR SK.....	63
L.4.2. Ochrana přírody a krajiny	63
L.4.3. Územní systém ekologické stability	64
L.4.4. Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	65
L.4.5. Krajinné a krajinotvorné prvky	65
L.4.6. Vodní režim v krajině, protierozní opatření.....	65
L.4.7. Opatření proti povodním a živelným pohromám	66
L.4.8. Rekreace	66
L.4.9. Dobývání nerostů, inženýrsko-geologické poměry, radonové riziko	66
L.5. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ	66
L.5.1. OCHRANA HISTORICKÝCH, URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT.....	66
L.5.2. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	67
L.5.3. CIVILNÍ OCHRANA A POŽÁRNÍ OCHRANA ÚZEMÍ	68
L.5.4. OSTATNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ.....	70
M. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	72
M.1. VÝVOJ ÚZEMÍ	72
M.1.1. OBYVATELSTVO	72
M.1.2. BYDLENÍ.....	74
M.1.3. HOSPODÁŘSKÉ A EKONOMICKÉ PŘEDPOKLADY	76
M.2. PŘEDPOKLADY ROZVOJE ÚZEMÍ A PROGNOZA EMOGRAFICKÉHO VÝVOJE.....	78
M.2.1. PŘEDPOKLADY ROZVOJE ÚZEMÍ	78
M.2.2. PŘEDPOKLADANÝ DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ	79
M.3. VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A DALŠÍCH POTŘEB ROZVOJOVÝCH PLOCH.....	82
M.3.1. PLOCHY PRO BYDLENÍ VYMEZENÉ V PLATNÉM ÚP SULICE RD CELKEM.....	82
M.3.2. PLOCHY PRO BYDLENÍ VYMEZENÉ ZMĚNOU č. 1 ÚP	85
M.3.3. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	85
M.3.4. ZÁVĚR.....	86
N. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH a jejich ODŮVODNĚNÍ	87
O. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK.....	102
P. POSTUP PŘI POŘIZENÍ ZMĚNY č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	114
Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	12020
R. SROVNÁVACÍ TEXT	
ÚP Sulice a Změny č. 1 ÚP Sulice	
S. PŘÍLOHA č. 1 – Schéma zeleně na pozemcích p.č. 468/2 a 468/3 k.ú. Sulice	

ÚVOD

- 1. ZADAVATEL** : **Obec Sulice**
Kostelecká č.p. 150, 251 68 Sulice-Želivec
- Kraj : Středočeský (NUTS 3 – CZ 020)
- Okres : Praha východ (NUTS 4 – CZ 0209)
- Obec s rozšířenou působností : Říčany (ORP 2122)
- Pověřená obec : Kamenice
- Obec Sulice : NUTS 5 – CZ 0209 538833
- Správní území celkem : katastrální území Sulice 992 ha
- Části obce : 4 - Sulice, Hlubočinka, Želivec, Nechánice
- 2. POŘIZOVATEL** : **Obecní úřad Sulice**
osoba oprávněná pro výkon územně plánovací činnosti
p. Zdeňka Klenorová
Kostelecká č.p. 150, 251 68 Sulice-Želivec
- 3. ZPRACOVATEL** : **C.H.S. Praha s.r.o.**
projekční a inženýrská organizace
Osadní 12/311, 170 00 Praha 7
IČ 44850964
z.č. 2015 - 010
- vedoucí projektant a urbanistická koncepce : ing. arch. Jaroslav Sixta
koncepce krajiny, urbanistická koncepce : ing. arch. Jan Procházka
doprava : ing. Marek Stádník
kanalizace a voda : ing. Jaroslava Víznerová
el. energie, spoje : ing. Petr Vencí
zemní plyn : ing. Ladislav Laštovka
grafika a technické zpracování : ing. arch. Jan Procházka

4. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:

- Územní plán obce Sulice 2014
- Zadání Změny č.1 územního plánu 2015
- Politika územního rozvoje ČR a její 1. Aktualizace (2015)
- Rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje
- Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje 2015 a jejich aktualizace č. 1
- Aktualizované územně analytické podklady (ÚAP) ORP Říčany 2014
- Katastrální mapy území platné k 1.9.2015
- Podklady od správců sítí, komunikací, vodních toků a nádrží
- Výsledky sčítání lidu, domů a bytů – SLDB 2001 a 2011 (ČSÚ)
- Demografická prognóza Obec Sulice a okolní obce – T. Soukup 2015
- Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do r. 2065 (ČSÚ) pro Středočeský kraj
- Prognóza demografického vývoje a jeho důsledků – Středočeský kraj (Přírodovědecká fakulta University Karlovy Praha)
- Vyhodnocení připomínek, požadavků a podnětů k návrhu zadání změny č. 1 ÚP Sulice

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠÍŘŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

- Postavení a význam obce v širší struktuře ORP Říčany a Středočeského kraje se nezměnil. Nemění se také vazby na okolní území a centra.
- 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 E.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Změna č. 1 ÚP Sulice je zpracována dle schváleného zadání změny č. 1 zastupitelstvem obce ze dne 13.10.2015.

Urbanistická koncepce rozvoje obce byla zachována dle ÚP. Byly prověřeny lokality navrhovaných dílčích změn, které jsou vhodným doplněním skladby funkčního využití území a jejich kapacit. Navazují na stávající zastavěné plochy a uzavírají půdorysně hranice sídel, nevytváří žádné nové lokality v krajině. Při návrhu nových ploch nedochází dle dostupných podkladů AOPK k zásahu do lokalit výskytu zvláště chráněných ptáků.

Z hlediska ochrany krajiny a přírody zůstává zachována koncepce ÚP, pouze změna Z1/24 upravuje hranici lokálního biokoridoru LBK 26, který je při přechodu ul. Hlavní široký 24 m, což ale plně odpovídá metodice vymezování ÚSES (min. šířka 15 m). Zároveň je zachováno volné pásmo po obou stranách bezejmenného vodního toku 6 – 8 m po obou stranách (ústí do Štířinského rybníku, šířka koryta 1 – 1,5 m). Součástí změny Z1/24 je také rozšíření biokoridoru LBK 26 u východní hranice katastru, na severní straně ul. Rovné (Želivec)! Do ochranného pásma lesa zasahuje lokalita N-33, plochy pro rozšíření kapacity stávajícího hotelu René (změna Z1/28), ale od lesa je oddělena již stávající zástavbou hotelu a vedlejší obytnou zástavbou. Přesné umístění dostavby bude předmětem další dokumentace a je podmíněno získáním souhlasu s výstavbou v tomto ochranném pásmu lesa.

Veškerá stávající technická a dopravní infrastruktura i navržená dle ÚP zůstává zachována beze změn. Jsou doplněny části potřebných technických sítí a místních komunikací do nových lokalit. U technických sítí jsou doloženy kapacitní výpočty a systém zásobování viz. kap. L.3. Odůvodnění.

Součástí změny č. 1 ÚP je stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u nových lokalit a některé upřesnění u ploch stanovených v ÚP. Zároveň byly doplněny veřejně prospěšné stavby. Nově je součástí změny č. 1 ÚP navrženo zpracování územní studie pro lokalitu „Nechánice – sever“.

Oproti zadání byl upřesněn rozsah plochy občanské vybavenosti – penzionu na Mandavě (plocha M-21, změna Z1-34) dle vydaného územního rozhodnutí. Navíc oproti zadání bylo upraveno označení komunikace II. třídy ze II/107 na II/104 (stávající komunikace 3/00315). Původní označení II/107 bylo převzato z chybného označení v grafické části ZÚR SK.

Byly prověřeny trasy dvou místních přístupových komunikací v lokalitě Na Křížkách, v Želivci tj. změna Z1/10 (plocha M – 20), které nelze změnit z důvodů svažitosti terénu. a zachování interakčního prvku IP 2 včetně vodní nádrže. Trasa jižní přístupové komunikace byla upravena tak, aby nezasahovala na pozemek 939/6 se studní. Byly zároveň respektovány požadavky HZS na přístupnost území a zajištění požární ochrany.

Plocha změny Z1/30 – lokalita SR plochy smíšené a rekreační byla upřesněna a doplněna samostatnými podmínkami pro využití (viz kap. 6.3. srovnávacího textu) tak, aby nedocházelo k negativnímu vlivu v krajině a zároveň aby lokalita byla využitelná dle platného ÚP.

B.1. SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 ODST.2 STAVEBNÍHO

V zadání ÚP nebylo požadováno variantní řešení.

B.2. S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 ODST.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili výsledky projednání návrhu předmětné změny ve smyslu ust. § 51 odst. (1) stavebního zákona a na základě výsledků projednání zajistili upravení návrhu. Vzhledem k tomu, že nebylo potřebné zpracovávat nový návrh, návrh pokynů podle § 51 odst. (3) stavebního zákona, nebyl zpracován.

B.3. S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Bude doplněno po veřejném projednání.

B.4. S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODST. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Netýká se zpracovávané Změny č. 1 ÚP Sulice.

C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nebyly vzneseny žádné požadavky a z řešení návrhu změny č.1 ÚP Sulice nevyplývají nové záležitosti nadmístního významu.

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

D.1. STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU

Dle podkladů katastrálního úřadu je celková rozloha řešeného území 992,22 ha, z toho zemědělská půda činí 657,16 ha (66,2 %), lesní pozemky 253,87 ha (25,6 %), vodní plochy 7,2 ha (0,7 %). Stav ke dni 3. 1. 2016.

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.

Přehled úhrnných hodnot druhů pozemků (ÚHDP)

druh pozemku	Sulice výměra (ha)
orná půda	457,69
zahrada	76,02
ovocný sad	1,71
trvalý travní porost	121,74
celkem ZPF	657,16
lesní pozemek	253,87
vodní plocha	7,20
zast. plocha a nádvoří	20,62
ostatní plocha	52,37
celkem	992,22

D.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

V řešeném území Změny č.1 ÚP Sulic nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

D.3. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Klimatické podmínky

Řešené území spadá do klimatického regionu MT2. Charakterizován je jako mírně teplý, mírně vlhký a mají následující charakteristiky:

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 kyselý s	středně těžké	břidlice, fylity, hadce	
32	HP, HP kyselý	lehké s grusem	žuly, sienit, svor	sušší
29	HP, HP kyselý	středně těžké	kyselější 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 zbažínělé	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 ve výkresu- Předpokládané zábory ZPF 1:5000.

Hodnocení ZPF dle BPEJ a tříd ochrany

V grafické příloze a v následující tabulce jsou uvedeny údaje, z nichž lze charakterizovat kvalitu zemědělského půdního fondu vyplývající z BPEJ:

- třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. - V.; vyhláška MŽP 48/2011 Sb. o stanovení tříd, ze dne 8.3.2011).
- základní hodnotový ukazatel dle sazebníku odvodů za odnětí půdy ze ZPF přílohy k zákonu ČNR č.334/92 Sb., v platném znění, část A)
- tato úřední sazba může být v daném místě zvýšena 5x, dojde-li k odnětí zemědělské půdy na území bez platné územně plánovací dokumentace. Další 5ti násobné zvýšení je v ploše významných krajinných prvků, v chráněných ložiskových územích; 10ti násobné zvýšení je v ploše územního systému ekologické stability, v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních a povrchových vod a v ochranných pásmech vodních zdrojů II.stupně.
Ekologická váha vlivu více faktorů se sčítá.
- důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze ZPF mohou být učeny dle přílohy části C na základě podrobnějšího průzkumu (zemědělská půda poškozená spady z prům.exhalací, úniky pevných nebo tekutých toxických látek, ropnými látkami, větrnou nebo vodní erozí nebo nalézající se v současně zastavěném území sídelního útvaru).
- výsledná sazba odvodů se zjistí tak, že se základní sazba odvodů za odnětí půdy ze ZPF zjištěná dle části B) a části C) vynásobí koeficientem třídy ochrany:
I. třída - koef. 9; II. třída - koef. 6; III. třída - koef. 4; IV. třída - koef. 2; V. třída - koef. 2.
- celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.
- odvody za trvale odnímanou půdu se nepředepisují, jde-li o odnětí půdy pro stavby zemědělské prvovýroby, pro výstavbu zemědělských účelových komunikací, pro zřizování chovných rybníků, pro meliorační zařízení; výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod; komunikace, nádvoří, zpevněné plochy a zeleň při bytové výstavbě a pro výstavbu občanského a technického vybavení a pro účely vyjmenované v § 9 odst.2 č.334/92 Sb., v platném znění.

Přehled BPEJ v řešeném území:

BPEJ	třída ochrany ZPF
5.26.01	II.
5.26.11	II.
5.29.11.	II.
5.29.44	V.
5.32.01	III
5.32.11	IV.
5.32.44	V.
5.48.11	IV.
5.48.51	IV.
5.50.01	III.
5.64.01.	III.

- do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu.
- do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

- do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro event.výstavbu.
- do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu.
- do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí

Vyhláška č. 298/2014 Sb., v platném znění, kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků odvozenými z BPEJ uvádí pro řešené území tyto hodnoty (k 11.12.2014):
k. ú. Sulice 6,05 Kč/m²

Investice v půdě

V řešeném území jsou evidovány lokality s provedenými melioračními opatřeními drenážního odvodnění a evidované recipienty, jejichž realizace probíhala v letech 1959 – 1971. Nebyl zjištěn zásah do stávajících melioračních zařízení.

Návrhem rozvojových lokalit je celkem dotčeno 0,96 ha odvodněných půd.

Životnost odvodnění je 40 let, přestože stavby doznaly změn (rekonstrukce) při stavební činnosti, jsou odvodňovací systémy plně funkční. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území záchytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, případně provést rekonstrukci odvodňovacího systému. Narušení části systému se projeví na funkčnosti celého systému.

Součástí odvodňovacího systému jsou hlavní meliorační zařízení (HMZ) - otevřené vodoteče, odvodňovací příkopy a trubní vedení. Drobné vodoteče sloužící jako hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) jsou ve správě Lesů ČR s.p., Oddělení správy vodních toků- oblast povodí Vltavy - Tyršova 1902, Benešov. Hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) jsou ve správě Státního pozemkového úřadu České republiky, oddělení správy vodohospodářských děl při Odboru řízení správy nemovitostí – Husinecká 1024/11a, Praha 3 - Žižkov.

Detail odvodňovacího systému - jednotlivé svodné a hlavní drény jsou ve vlastnictví majitelů pozemků. Vodohospodářské meliorace určené k odvodňování pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního zákona, příp. stavebního zákona.

Při jakékoli výstavbě (týká se všech staveb) na lokalitách, kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace s ohledem na zachování funkčnosti v rozsahu celého vodního díla.

Pouze malé zásahy lze kvalifikovat jako opravy a udržovací práce. Protože rekonstrukci meliorovaných celků na ploše zástavby není možné ve většině případů provést zodpovědně bez znalostí souvislostí a téměř každá stavba může meliorace porušit, je nutné povinnost komplexního řešení uložit již prvnímu stavebníkovi na dotčené meliorované ploše. Dokumentaci na úpravu, příp. rekonstrukci meliorací musí obsahovat každá dokumentace pro povolení stavby, příp. pro ohlášení stavby.

Vyhodnocení důsledků řešení ZMĚNY Č. 1 ÚP SULIC na ZPF

Celkový rozsah rozvojových ploch včetně ploch ZPF navržených Změnou č.1 ÚP Sulic činí 6,78 ha. Zapracovány jsou veškeré požadavky na nové rozvojové plochy ze strany obce a dalších žadatelů dle návrhu zadání. Konečná verze návrhu územního plánu, resp. počet a lokalizace jednotlivých rozvojových lokalit závisí na konečném vyhodnocení a vyjádření orgánu ochrany ZPF.

Změnou č.1 ÚP Sulice je celkem dotčeno **4,07 ha** zemědělské půdy. Z toho v zastavěném území je dotčeno 0,71 ha. Z celkové plochy rozvojových lokalit činí orná půda 80,00%, zbývající část tvoří ostatní zemědělské plochy především trvalý travní porost 27,60 %.

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

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF v řešeném území Změny č.1 ÚP Sulice

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP	ozn. Lokality	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	ČÍSLO PARCELY DLE KN	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY					ZÁBOR	
						I.	II.	III.	IV.	V	CELKEM PLOCHA [ha]	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ [m ²]
k.ú. Sulice												
Z1/1	H-41	ZV	717; 724; 761/80,85,87	ZPF - orná	5.48.11 5.26.01			0,09	0,31		0,40	
Z1/19	S-24	BI	361;418/46;775/6	ZPF - orná, zahrada	5.26.11			0,48			0,48	
Z1/19	S-29	BI	775/2	ZPF - orná	5.26.11			0,08			0,08	
Z1/21	S-33	BI	441/1	TTP	5.26.01			0,21			0,21	
Z1/19	S-35	PV	418/46;775/2	ZPF - orná, zahrada	5.26.11			0,12			0,12	
Z1/30	S-36	SR	468/3 468/2	TTP	5.26.11			0,18			0,18	
Z1/7	M- 22	BV	866/2	zahrada	5.26.11			0,19			0,19	0,19
Z1/24	M-23	BV	960/1	ZPF - orná	5.29.11 5.50.01 5.78.69		0,1	0,01		0,01	0,12	
Z1/2	N- 29	BI	106/16	ZPF - orná	5.32.11 5.50.01			1,1	0,16		1,26	
Z1/8	N- 33	OM	124/14	zahrada	5.32.11				0,18		0,18	
Z1/29	N- 34	PV	106/16	ZPF - orná	5.32.11 5.50.01			0,26	0,02		0,28	
Z1/16	Ž-18	BI	1075/1	ZPF - orná	5.32.01 5.32.44			0,19		0,22	0,41	

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP	ozn. Lokalita	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	ČÍSLO PARCELY DLE KN	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY					ZÁBOR	
						I.	II.	III.	IV.	V	CELKEM PLOCHA [ha]	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ [m ²]
Z1/27	Ž-20	OV	1100/39	TTP	5.32.01			0,09			0,09	0,51
Z1/27	Ž-22	ZV	1100/40	TTP	5.32.01			0,07			0,07	0,01
	CELKEM						0,1	2,95	0,67	0,35	4,07	0,71

E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR SK)

E.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR ČR

Změna č. 1 ÚP Sulice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále též jen „PÚR ČR“), schválené vládou ČR dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276. Řešené území leží v rozvojové oblasti OB1, na rozvojové ose OS 6 Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko–Linz vymezené PÚR ČR. Řešeným územím nejsou vedeny koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a související rozvojové záměry dle PÚR ČR.

Územní plán respektuje obecné zásady PÚR ČR, vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Správního území obce Sulice se týkají zejména následující body republikových priorit:

(Odůvodnění Změny č.1 ÚP Sulice reaguje pouze na odstavce týkající se řešeného území dle zadání)

(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 atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. 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.

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované struktury území. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území. Dopravní a technický systém v území je navržen tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu. Není zasahováno do lesních pozemků. Struktura stávající zástavby členěná do jednotlivých sídel je zachována. Turistická a rekreační atraktivita území včetně průchodnosti území je zachována beze změn a je doplněna rozvojem kapacit ubytování. Není zasahováno do hodnotných krajinných prvků a celků včetně systému ÚSES. Změna č.1 nezasahuje do civilizační a kulturních hodnot včetně archeologických (tvrz, Hradiště), urbanistických a architektonických hodnot (jádra obcí Sulice a Nechánice)

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Změna č.1 ÚP Sulice navrhuje rozvoj kvalitního obytného prostředí s veřejnými prostory, veřejnou zelení a občanskou vybaveností. Nově zastavitelné plochy všech funkcí navazují na stávající zástavbu, propojují jednotlivé nové a starší části zástavby nevytváří se žádné nové segregované nebo částečně oddělené lokality staré nebo nové zástavby.

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Obec Sulice je součástí rozvojové oblasti OB1 a rozvojové osy OS6. Úkoly a požadavky pro řešené území jsou promítnuty do koncepce rozvoje území a koordinovány s individuálními záměry vlastníků

a uživatelů území. Změna č.1 zohledňuje zvýšené požadavky na rozvoj území a komplexně doplňuje stávající ÚP, hlavně s důrazem na rozvoj občanské vybavenosti, dopravní sítě a veřejné zeleně.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Veškeré rozvojové plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající urbanizované plochy území, respektují a dále rozvíjí strukturu sídla. Změnou č.1 tak nedochází ke vzniku zábran. Prostor mezi sídly je zachován jako volná krajina se zemědělským využitím a prvky ÚSES. Interakční a krajinné prvky zůstávají zachovány i v zastavitelném území. Umístěním nových zastavitelných ploch nedochází k zásahu do krajinného rázu.

(20a) *Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Platný ÚP zajišťuje podmínky migrační prostupnosti vymezením uceleného navzájem propojeného územního systému ekologické stability. Změna č.1 ÚP Sulice nijak tento systém nenarušuje ani významně neupravuje.

(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 celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Řešení Změny č.1 ÚP Sulice v návaznosti na platný ÚP zajišťuje podmínky z hlediska propojení a prostupnosti území. Změna č. 1 zachovává systém turistických a cyklistických stezek a tras bez zásahu a doplňuje jejich využití chybějícím ubytováním.

(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 souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Nové zastavitelné plochy jsou ve Změně č.1 navrženy mimo hlavní silniční tahy, včetně ploch občanské vybavenosti (mimo ploch ubytování). Přeložka komunikace II/104 (nyní III/00315) je zachována dle platného ÚP. Zároveň je v některých lokalitách upravena místní komunikační síť z důvodu lepší dostupnosti zástavby.

(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.*

Změna č.1 ÚP Sulice v návaznosti na stávající ÚP navrhuje nové zastavitelné plochy komplexně včetně doplnění a rozvoje technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Rozvojové oblasti a osy

Sulice jsou dle PUR součástí jedné z rozvojových oblastí, Metropolitní rozvojová oblast Praha OB1- Praha a Rozvojová osa OS6 Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

- Změna č.1 ÚP v souladu s článkem 34 vytváří a koordinuje v rozvojové oblasti a ose připravenost území na zvýšené nároky v oblasti různých funkcí a využití území při respektování republikových priorit územního plánování
- Předpokládají se zvýšené nároky na změny v rozvojových územích a osách, které vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů (čl. 35)
- Sulice patří do rozvojové oblasti ovlivněné dynamikou rozvoje hlavního města (čl. 36) a dle toho je navržen rozvoj ve změně č. 1 ÚP
- Změna č.1 ÚP zároveň počítá s rozvojem v území vyvolaným dopravní vazbou na připravovanou dálnici D3 Praha- České Budějovice (čl. 37)
- Změna č.1 ÚP umožňuje intenzivní využívání řešeného území jako lokality umístěné v rozvojové oblasti a ose tím, že rozvíjí i veřejnou infrastrukturu (čl.39)

STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE ČR NA OBDOBÍ 2014-2020

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vydalo v r. 2013 jako základní koncepční dokument pro regionální (místní) rozvoj „Strategii regionálního rozvoje ČR na období 2014-2020“ (SRR) , podle které spadá obec Sulice do rozvojového území.

Ad 1) Rozvojová území

- **Metropolitní oblasti** (oblasti s koncentrací nad 300 tis. obyvatel).

Jejich jádry jsou největší města v České republice (Praha, Brno, Ostrava, Plzeň). Jsou zde koncentrovány funkce nejvyššího řádu (administrativa, finanční sektor, věda a výzkum, vysoké školství, infrastruktura, manažerské struktury). Výrazným trendem ve vývoji jejich prostorové struktury je intenzivní suburbanizace, ovšem s řadou negativních důsledků, ovlivňujících jejich celkový vývoj. Pražská metropolitní oblast svým významem ovlivňuje podstatnou část území státu.

Změna č.1 ÚP Sulice je v souladu s SRR pro stabilizované území zahrnuje zejména tyto opatření:

Posilování kvality podnikatelského prostředí v aglomeraci

- *Vytváření příznivých podmínek pro vznik a rozvoj inovativních malých a středních podniků nabídka specializovaných podnikatelských služeb, inkubátory, zjednodušení byrokratických postupů při zakládání podniků*
- *Podpora vzniku smíšených zón umožňujících kombinaci různých funkcí využití – bydlení, práce, rekreace, apod.*

Udržitelný rozvoj aglomerací

- *Péče o veřejný prostor a veřejnou zeleň (správa veřejných prostor a budov, parky, plochy zeleně, péče o veřejná prostranství, biotopy atd.) - Péče o krajinu (včetně neproduktivního zemědělství)*

E.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) byly vydány dne 19.12.2011

(Poznámka: ZÚR SK nejsou v současné době ještě plně v souladu s PÚR ČR – Akt. č. 1. Aktualizace č. 1 ZÚR SK se zabývala pouze upřesněním trasy D 3 v území a z časových důvodů nemohla reagovat na PÚR ČR – Akt. č. 1. Je možné očekávat při dalším upřesnění ZÚR SK (projednávaná Aktualizace č.2 a celková aktualizace) i upřesnění podmínek pro území OB 1 a řešené území Sulic.)

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;*

Změna č.1 v návaznosti na platný ÚP Sulic preferuje postupné doplňování jednotlivých sídel ve smyslu dotváření kompaktních útvarů – a to pouze doplňováním stávajících urbanistických struktur. Tím také nedochází k narušení krajinného rázu a jeho pozitivních znaků. Změna č.1 zachovává původní zástavbu včetně všech urbanistických a architektonických a kulturních hodnot. Jedním z hlavních cílů Změny č.1 je zachování volných ploch sídelní krajiny a lesů bez narušení protože přírodní prostředí okolí sídel je asi nejvyšší hodnotou řešeného území.

(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 prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území*

Změna č.1 v návaznosti na platný ÚP Sulic doplňuje plochy pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, rozvíjí občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu jednotlivých sídel. Funkční a urbanistická celistvost jednotlivých sídel je zachována. Jedním z cílů Změny č.1 je zachování ucelených prostor krajiny včetně lesů a zachování obytného prostředí. Nejsou navrhovány nové výrobní plochy, s ohledem na dopravní zatížení území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR 2015 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

2.1. OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

Na základě rozvoje technické vybavenosti a již stávajícího zajištění kapacit technické infrastruktury spolu se zlepšením dopravní situace novou dálnicí D3 a zprůjezdněním komunikací II/104 (přeložka VPS D 070), je navržen rozvoj nejen v oblasti bydlení, ale zároveň veřejné občanské vybavenosti, veřejné zeleně a doplnění technické infrastruktury. Změnou č.1 dochází pouze k místnímu doplnění, koncepce platného ÚP zůstává zachována.

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

Všechny změny jsou v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a nezasahují do přírodních ploch ÚSES a VKP. Změnou č. 1 není zasaženo do ÚSES, ani není potřeba jej upřesňovat.

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 a typ H – krajina zvýšených hodnot. Zásady řešeného krajinného prostředí i stanovené hlavní plochy přírodních celků (lesy, zemědělské plochy, údolí potoků, nezastavitelné plochy zeleně) jsou plně zachovány dle platného ÚP. Jedná se o typ S, C.1- kontaktní území hl.m. Prahy, kde je počítáno dle ZÚR SK s větším procentem zástavby, tento krajinný typ patří mezi nejvíce proměnné.

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

a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

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

(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;

b) neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Změna č. 1 doplňuje okraje zástavby vůči krajině, doplňuje vybavenost a posiluje prostupnost, přitom nezasahuje do nejkvalitnějších částí krajiny (lesy, regionální a místní ÚSES, zeleň v okolí sídel atp.) a nezasahuje negativně do stávajícího obytného standardu sídelní krajiny. Dílčí změny jsou všechny v kategorii nevýrobních funkcí, zapojují se do území logicky, výjimkou je plocha technické infrastruktury pod Mandavou.

3. Limity a jevy převzaté ze ZÚR SK včetně Aktualizace č.1

Do Změny č.1 byly v souladu s platným ÚP Sulic převzaty tyto jevy a limity ze ZÚR SK:

- umístění území v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1
- zařazení území do typu krajiny S – krajina sídelní, H – krajina zvýšených hodnot
- komunikace II. a III. třídy
- regionální biokoridor RBK 1196 (Osnický les- Les u Radlíku) a RBK 1200 (Grybla – RBK 1190)
- přeložka komunikace III/00315 v Sulicích jako veřejně prospěšná stavba D 070 a budoucí součást neklasifikované komunikace III/00315 na silnici II/104 dle ZÚR SK a Aktualizace č.1
- cyklotrasy ze severu na jih Radějovice- Hlubočinka- Sulice- Kamenice
- trasa zemního plynu VTL včetně regulačních stanice
- ochranné pásmo dálkového přivaděče pitné vody Želivka a přivaděče pitné vody k vodojemu Mandava
- ochranná pásma vodních zdrojů (Radějovice)

Všechny uvedené jevy a limity Změna č.1 ÚP Sulice respektuje bez jakéhokoliv narušení nebo změn.

E.3. ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP ORP ŘÍČANY

Vyhodnocení územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Říčany – aktualizace 2014

Problémy k řešení v ÚPD které označeny ve „Výkresu problémů k řešení v ÚPD (dále jen územně plánovací dokumentace) a v textové části „Rozboru udržitelného rozvoje území“ jsou popsány jako lokalizované problémy na území obce takto:

- *střet zájmu s limitem využití území sZL 50 až 53 – zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje*

Změna č. 1 návrhem funkční skladby rozvojových ploch (BI - bydlení městské a příměstské) vylučuje možnost negativních vlivů na podzemní vodní zdroje.

- *střet zájmu s limitem využití území sZL 54 – zastavitelná plocha zasahuje do regionálního biokoridoru*

Podrobným prověřením platné a schválené ÚPD bylo zjištěno, že navrhovaná zastavitelná plocha pro ČOV do regionálního biokoridoru nezasahuje, neboť tento se okolo zastavitelné plochy „uhýbá“ a obchází jí západním směrem dle schváleného územního plánu obce Sulice.

F. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 ÚP Sulic je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

- Změna č.1 ÚP Sulice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, vhodně doplňuje základní koncepci rozvoje území, kterou platný územní plán postrádá a která je jednou ze základních charakteristik územního plánu a zároveň tuto koncepci uvádí do souladu s již nově vybudovanou, popřípadě obcí připravovanou veřejnou infrastrukturou, hrazenou z veřejných rozpočtů.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna č.1 ÚP Sulice chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zastavěné území, které logicky doplňují stávající zastavěné území obce. Rozvojové plochy jsou navrhovány přiměřeně k velikosti a významu obce. V maximální míře je pro výstavbu využito volných pozemků v rámci zastavěného území, stávajících proluk v obci. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených rozvojových ploch, ochranu nezastavěných a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- Územní plán stanovuje podmínky pro využití nezastavěného území včetně podmínek pro využití pro účely rekreace.

- Byly posouzeny a prověřeny potřeby změn v území a podle toho byla upravena a navržena veřejná infrastruktura.
- Změna č.1 ÚP Sulice nestanovuje pořadí změn v území, ale přednostně budou zastavěny plochy a lokality proluk a těsně navazující plochy na stávající zastavěné území.
- Ostatních cílů a úkolů územního plánování se změna č. 1 ÚP Sulice netýká.

G. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna ÚP Sulice byl zpracován a projednán v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění, vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a zákonem 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění k 1.7.2015.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů k datu 07/2015 byly stanoveny tyto plochy s rozdílným způsobem využití území. Podrobnější členění a grafické zpracování dle systému MINIS, standardu digitálního zpracování územních plánů, přijatého Krajským úřadem Středočeského kraje.

Změna ÚP Sulice naplňuje priority územního plánování, kdy vychází zejména z charakteru řešeného území a z jeho kontextu, respektuje povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a akceptovatelným způsobem zachovává a chrání přírodní prostředí.

Změna ÚP Sulice včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce;
- návrh zadání územního plánu obce byl projednán v souladu s § 47 stavebního zákona, na základě výsledků projednání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona upraven a odst. 5 téhož paragrafu předložen zastupitelstvu obce ke schválení;
- územní plán pak byl zpracován na základě tohoto schváleného zadání;
- zpracovaná změna ÚP dále vycházela z doplňujících průzkumů, z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Říčany, aktualizovaných v roce 2014;
- změna ÚP byla projednávána ve smyslu ust. § 50 (společné jednání) a dále byla opatřen stanoviskem nadřízeného orgánu územního plánování;
- na základě výsledků výše uvedeného společného jednání byla změna ÚP ve smyslu § 51 upravena;
- o upraveném a posouzeném návrhu změny územního plánu pak bylo vedeno podle § 52 stavebního zákona tzv. řízení o návrhu;
- ve smyslu § 53 byl vyhodnocen výsledek projednání a rozeslán návrh na vypořádání uplatněných připomínek;
- na základě výsledků projednání byla doplněna výroková část a část odůvodnění změny územního plánu a bylo vypsáno opakované veřejné projednání o návrhu předmětné změny.

H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Změna ÚP je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání a v rámci společného jednání o návrhu ÚP.

SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ, INFORMACE O ŘEŠENÍ ROZPORŮ:

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice ve smyslu ust. § 50 odst. 2 svá stanoviska tyto dotčené orgány:

- **Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, dopisem č.j. SPU 197935/2016 ze dne 19.4. 2016**

Citace: „Návrh změny č. 1 územního plánu Sulice. Dobrý den, k zaslanému oznámení o konání společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice sdělujeme, že nenastaly nové skutečnosti, které by se promítaly do vyjádření, které jsme k návrhu zadání předmětné změny vydali pod zn.:SPU 410119/2015 ze dne 7. 8. 2015.“

Vyhodnocení: Ve výše citovaném vyjádření vydaném k projednávanému návrhu zadání předmětné změny tento dotčený orgán neuplatnil na zpracování návrhu změny č. 1 Sulice žádné požadavky, námítky ani připomínky. Stanovisko bez uplatnění požadavků, námitek nebo připomínek vzato na vědomí.

- **Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha, dopisem č.j. 498/2016 ze dne 19.4. 2016**

Citace: „Projednání návrhu změny č. 1 ÚPO Sulice. Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k.ú. Sulice se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

- **ČR – Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje – územní odbor Kolín, dopisem č.j. KSKL-2384-4/2015-KO ze dne 5. 5. 2016**

Citace: „Koordinované stanovisko dotčeného orgánu. Místo: Sulice, Pořizovatel: OÚ Sulice, Předložená dokumentace: návrh změny č. 1 územního plánu obce. Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, posoudil podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, výše uvedenou dokumentaci předloženou dne 19. 4. 2016. K uvedené dokumentaci vydává v souladu s § 4 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů souhlasné stanovisko s podmínkami:

Toto stanovisko je vázáno na splnění uvedených podmínek:

Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům.

Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el.energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží.

Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.

Výše uvedené podmínky budou uvedeny v územním plánu a respektovány v další zpracovávané navazující dokumentaci.“

Vyhodnocení: Podmínky, které jsou uvedené ve stanovisku dotčeného orgánu se týkají až navazujících územních, popř. stavebních řízení – zajištění přístupu, navrhování rozvodů či respektování požárně nebezpečných prostor staveb, a územní plán při svých návrzích z těchto předpokladů vychází a respektuje je – viz. příslušné kapitola L.5.3.2 textové části odůvodnění.

- **Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, dopisem č.j. SEI0733/16/010.101/PŠ ze dne 18. 5. 2016**

Citace: „Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Sulice. K návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Sulice vydává Státní energetická inspekce jako dotčený orgán příslušný podle § 13 odst. (3) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů následující stanovisko: Za předpokladu plnění cílů a zásad nakládání s energií s Územní koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000 Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle § 4 odst. (1) a /5) zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému návrhu změny č. 1 Územního plánu obce Sulice další připomínky.“

Vyhodnocení: Pořízovatel si ověřil, že zpracovaný návrh změny č. 1 územního plánu Sulice není v rozporu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje datovanou září 2004, podle níž je Středočeský kraj z hlediska zásobování ropou, zemním plynem a uhlím 100% závislý na jejich dovozu. Z územní energetické koncepce Středočeského kraje pro zpracování předmětné změny nevyplývají žádné další požadavky.

- **Ministerstvo obrany ČR, dopisem č.j. 87411/2016-8201-OÚZ-PHA ze dne 24. 5. 2016**

Citace: „Návrh změny č. 1 územního plánu Sulice – společné jednání. Ministerstvo obrany ČR, Sekce ekonomická a majetková Praha vám sděluje, že obdržela žádost o projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Výše uvedená akce byla posouzena Ministerstvem obrany na základě ustanovení § 6, odst. 1, písmeno h) zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky v platných znění a resortních předpisů. Ministerstvo obrany – Česká republika, jehož jménem jedním na základě pověření ministra obrany čj. 2613/2014-1140 ze dne 5. ledna 2015, ve smyslu ustanovení § 7, odst. 2 zák.č.219/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, v souladu s Rozkazem ministra obrany č. 39/2011 Věstníku MO, ročník 2011, částka 16 souhlasí s předloženým Návrhem změny č. 1 územního plánu Sulice. Vzhledem k tomu, že SEM Praha neshledala rozpor mezi návrhem funkčního využití ploch a zájmy Ministerstva obrany na zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nemáme k řešené ÚPD připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

- **Krajský úřad Středočeského kraje, dopisem č.j. 060592/2016/KUSK ze dne 1. 6. 2016**

Citace: „Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto KOORDINOVANÉ STANOVISKO k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Změna č. 1 územního plánu aktualizuje hranici zastavěného území k 31. 1. 2016. Obec má jedno katastrální území Sulice.

Plochy změny č. 1 ÚP Sulice:

Z1/1 – H-36 (BI – bydlení v RB – městské a příměstské, 5,06 ha) a H-41 (ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, 0,40ha)

Z1/2 – N-29 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 1,26 ha)

Z1/3 – H 37 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 4,56 ha)

Z1/4 – Ž-21 (SR – plochy smíšené obytné – rekreační, 0,03 ha)

Z1/5 – Ž-19 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,44 ha)

Z1/6 – Ž-19 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,44 ha)

Z1/7 – M-22 (BV – bydlení v RD – venkovské, 0,19 ha)

Z1/8 – N-33 (OM – občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední, 0,18ha), rozšíření hotelu

Z1/9 – S-16 (ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, 0,28 ha) a S-37 (VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba, 0,13 ha), drobná a řemeslná výroba, 0,13 ha), drobná stavební výroba, údržba a sklad

Z1/10 – NSV (smíšené nezastavěné území) – vysoká zeleň mimolesní, 0,05 ha) a NZT (plochy zemědělské – trvalý travní porost, 0,03 ha)
 Z1/11 – N-32 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,01 ha)
 Z1/12 – N-31 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,01 ha)
 Z1/13 – N-07 (DSK – místní zklidněná komunikace, 0,01 ha)
 Z1/14 – N-36 (PV – veřejná prostranství, 0,07 ha)
 Z1/15 – M-24 (TI – plochy technické infrastruktury, 0,46 ha), rozšíření kompostárny a M-25 (ZO – zeleň ochranná a izolační, 0,11 ha)
 Z1/16 – Ž-18 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,41 ha)
 Z1/17 – N-30 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,33 ha)
 Z1/18 – N-30 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,33 ha)
 Z1/19 – S-23(BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,14 ha), S-24 (BI – bydlení v RD městské a příměstské, 0,48 ha), S-26 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské), S-29 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,08 ha) a S-35 (PV – veřejná prostranství, 0,12 ha)
 Z1/20 – ZS (zeleň soukromá vyhrazená, 0,59 ha)
 Z1/21 – S-33 (BI – bydlení v RD – městské a příměstské, 0,48 ha)
 Z1/23 – N-07 (NXS – zeleň soukromá vyhrazená, 0,12 ha)
 Z1/24 – M-23 (BV – bydlení v RD – venkovské, 0,14 ha)
 Z1/25 – H-38 (PV – veřejná prostranství, 0,09 ha)
 Z1/26 – S-34 (OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, 0,03 ha), obecní úřad
 Z1/27 – Ž-20 (OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura, 0,60 ha), rozšíření základní školy a Ž-22 (ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, 0,88 ha)
 Z1/28 – N-35 (PV – veřejná prostranství, 0,08 ha)
 Z1/29 – N-34 (PV – veřejná prostranství, 0,28 ha)
 Z1/30 – S-36 (SR – plochy smíšené obytné – rekreační, 0,15 ha)
 Z1/33 – oprava zřejmé nesprávnosti – ZÚR SK značení komunikace z II/107 na správnou II/104
 Z1/34 – M-26 (OM – občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední, 0,61 ha), penzion.

Návrh změny č. 1 územního plánu obsahuje zadání regulačního plánu Hlubočinka – jihovýchod (plochy H-36, H-37, H-39, H-40 a H-41).

Návrh změny č. 1 územního plánu vymezuje plochu, u které je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie – lokalita Nechánice – sever (bydlení v RD – městské a příměstské, veřejné prostranství, veřejná a izolační zeleň).

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující:

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Ing. K. Polesná, l.789)

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a odst. 4 písm. x) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.) sděluje, že z hlediska kompetencí svěřených našemu úřadu (tj. z hlediska regionálních a nadregionálních územních systémů ekologické stability, zvláště chráněných území v kategorii přírodní rezervace a přírodní památky a jejich ochranných pásem, zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů, ptačích oblastí a evropsky významných lokalit) nemá připomínky k předloženému Návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

„Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. J. Bačovský, l. 131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v dokumentaci změny č. 1 územního plánu Sulice z února 2016 v tabulce „Vyhodnocení záborů ZPF“: Z1/3, Z1/1 (H-36, H-41), Z1/19 (S-29, S-24, S-35), Z1/21, Z1/30, Z1/7, Z1/24, Z1/2, Z1/8, Z1/29, Z1/16, Z1/5,6, Z1/27 (Ž-20, Ž-22).“:

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí.

„Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (Ing. D. Zemanová, I.345)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 10i a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů vydá stanovisko k posouzení vlivů provádění změny č. 1 územního plánu Sulice na životní prostředí v souladu s ustanovením § 10g citovaného zákona ve lhůtě do 30 dnů od obdržení podkladů v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona.

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí, jako dotčený orgán dle ust. § 22 písm. e) zákona (dále jen příslušný úřad) má k předloženým podkladům ke společnému jednání o návrhu změny č. 1 ÚP Sulice připomínku:

- Příslušný úřad požaduje řádně zapracovat závěry vyhodnocení do územně plánovací dokumentace v souladu s ustanovením § 53 odst. 5 stavebního zákona, tj. v odůvodnění uvést informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, jak jsou zohledněny výsledky vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA), popř. zdůvodnit, proč některé výsledky nebo jejich část nejsou respektovány.

Dále upozorňujeme, že po novele zákona č. 100/2001 Sb., platné od 1. 4. 2016, jsou předmětem posouzení též záměry rozvoje měst s rozlohou nad 5 ha, tj. i větší plochy určené pro bydlení – obytné soubory.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu vzato na vědomí s tím, že jeho připomínka týkající se zapracování závěrů vyhodnocení do územně plánovací dokumentace bude naplněna ještě před vypsáním řízení o návrhu předmětné změny podle § 52 stavebního zákona.

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: Zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, a zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, nemá k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasná stanoviska dotčených orgánů bez uplatnění připomínek vzata na vědomí.

2. Odbor dopravy (H. Lacková, I.139)

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle ust. § 40 odst. 1, v souladu s § 40 odst. 3 písmene f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, nemá připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

3. Odbor kultury a památkové péče

„Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, není příslušný k uplatnění stanoviska k předloženému návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2c), § 28 odst. 2c) a § 29 odst. c) dána příslušnost správního orgánu památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci společného jednání o návrhu obeslán a k uplatnění stanoviska vyzván.

• **Ministerstvo životního prostředí, dopisem č.j. 984/500/16, 26621/ENV/16 ze dne 7. 6. 2016**

Citace: „Návrh změny č. 1 územního plánu Sulice. Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství, ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., zákon o geologických pracích, v platném znění, sdělujeme: Poddolované území č. 2238 Sulice je v koordinačním výkresu uvedeno, poddolované území č.

2240 Radějovice je již za hranicí obce. V textu je nutno upozornit na povinnost zpracování báňského posudku a postupu v souladu s ČSN 73 00 39 Navrhování objektů na poddolovaném území v případě realizace stavby poddolovaném území.“

Vyhodnocení: Návrh změny č. 1 do poddolovaného území nezasahuje, je součástí ploch dnes již zastavěných a z tohoto důvodu považujeme výše uvedené upozornění za bezpředmětné.

- **Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, dopisem č.j. S-KHSSC 18907/2016 ze dne 6. 6. 2016**

Citace: „Sulice – stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Na základě žádosti Obecního úřadu Sulice, Kostelecká 150, 251 68 Sulice – Želivec, posoudila Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), předložený návrh změny č. 1 územního plánu Sulice. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu územního plánu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 pís. B) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu(stavební zákon), toto stanovisko: S návrhem změny č. 1 územního plánu Sulice se souhlasí. V souladu s § 77 zákona č. 258/2000 Sb. se souhlas váže na splnění těchto podmínek:

- 1) Lokalita Z/3 a Z1/24 bude zařazena do plochy podmíněně přípustného využití pro bydlení a do regulativů těchto lokalit bude u nejbližší plánované zástavby v blízkosti komunikace II/603 doplněna podmínka předložení hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu této komunikace u navržené zástavby v územním řízení.
- 2) Upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, u nejbližší obytné zástavby u lokality Z1/9 z provozu drobné výroby a skladování.
- 3) Upozorňujeme na nutnost dodržení hygienických limitů dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, u nejbližší obytné zástavby u lokality Z1/15 z provozu kompostárny.

Odůvodnění:

Ve změně č. 1 ÚP Sulice budou prověřeny a na základě výsledků prověření vymezeny:

Změna Z1/1 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

ZV – zeleň na veřejných prostranstvích

Změna Z1/2 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/3 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Z1/4 – SR – plochy smíšené obytné – rekreační

Změna Z1/5 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/6 – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/7 - BV– bydlení v rodinných domech – venkovské

Změna Z1/8 – OM – občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední

Změna Z1/9 – ZV – zeleň na veřejných prostranstvích

-VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba

Změna Z1/10- NSV – smíšené nezastavěné území – zeleň vysoká mimolesní

-NZT – plochy zemědělské – trvalý travní porost

Změna Z1/11 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/12 – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/13 – DSK – Místní zklidněná komunikace

Změna Z1/14 – PV – veřejná prostranství

Změna Z1/15 – TI – plochy veřejná technické infrastruktury

-ZV – zeleň ochranná a izolační

Změna Z1/16 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/17 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/18 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/19 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

-PV – veřejná prostranství

Změna Z1/20 – ZS – zeleň soukromá, vyhrazená

Změna Z1/21 – BI – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské

Změna Z1/23 – NXS – zeleň soukromá, vyhrazená – sad

Změna Z1/24 – BV – bydlení v rodinných domech – venkovské
Změna Z1/25 – PV – veřejná prostranství
Změna Z1/26 – OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
Změna Z1/27 – OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
-ZV – zeleň na veřejných prostranstvích
Změna Z1/28 – PV – veřejná prostranství
Změna Z1/29 – PV – veřejná prostranství
Změna Z1/30 – SR – plochy smíšené obytné – rekreační
Změna Z1/33 – oprava zřejmé nesprávnosti – značení komunikace II/107 na správnou II/104
Změna Z1/30 – OM – občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední

Výše uvedené podmínky jsou dány požadavky Nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.“

Vyhodnocení: Plocha Z1/3 byla na základě výsledků společného jednání z návrhu změny vypuštěna. Pro zbývající plochy byly požadavky KHS respektovány a do textové části změny zapracovány takto:

- **Využití plochy Z1/24 je v územním řízení podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku u chráněné obytné zástavby ve vztahu ke stávající silnici II/603**
- **Využití plochy Z1/9 je v územním řízení podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z této výroby ve vztahu k nejbližší obytné zástavbě**
- **Využití plochy Z1/15 je v územním řízení podmíněno prokázáním dodržení hygienických limitů hluku a vibrací z tohoto provozu ve vztahu k nejbližší obytné zástavbě**

Označení poslední plochy změny Z1/30 – OM uvedené v závěru odůvodnění považujeme za překlep, který však nemá na vyřazení stanoviska zásadní vliv.

- **Ministerstvo vnitra, dopisem č.j. MV – 60311-4/OSM-2016 ze dne 7. 6. 2016**

Citace: „Stanovisko k návrhu změny č. 1 Územního plánu Sulice. Na základě Vašeho oznámení č.j.: 498/2016 ze dne 15. 04. 2016 a po prověření u odborných garantů Ministerstva vnitra ČR, Vám sděluji, že k projednávanému návrhu změny č. 1 Územního plánu Sulice neuplatňujeme z hlediska naší působnosti žádné připomínky.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

- **Městský úřad v Říčanech, dopisem č.j. 21843/2016-MURI/OŽP/00354 ze dne 13. 6. 2015**

Citace: „Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Na základě oznámení Obecního úřadu Sulice o zahájení projednání návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, k návrhu změny toto stanovisko:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák. ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Dle § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu, který není příslušným dotčeným orgánem, bereme na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný dotčený orgán byl v rámci společného jednání o návrhu obeslán a své stanovisko uplatnil.

„Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy lesů souhlasí za předpokladu, že bude dodržena 50-ti m vzdálenost od okraje lesa a nedojde k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa.“

Vyhodnocení: Návrhem jednotlivých dílčích změn k záborům pozemků určených k plnění funkce lesa nedochází. Na základě upozornění na dodržování 50-ti metrové vzdálenosti od lesa pořizovatel v podmíněně přípustném využití doplnil text, že výstavba v plochách Z1/8, Z1/11, Z1/12 a Z1/23 bude přípustná pouze za podmínky naplnění požadavků vyplývajících z lesního zákona, tj. získání souhlasu orgánu státní správy lesa s výstavbou v OP lesa, což plně odpovídá ust. § 14 odst. 2 zákona o lesích.

„Orgán státní myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

„Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů:

Nové zastavitelné plochy:

Nové plochy budou zařazeny s ohledem na ust. § 55 odst. (3) stavebního zákona. Změnou č. 1 je vymezené velké množství nových ploch určených k zástavbě, které jsou v některých případech vymezené i na plochách určených platným územním plánem obce pro zeleň různého typu. Naproti tomu změna č. 1 jen v minimálním množství navrhuje nové plochy pro zeleň. Tento přístup není příznivý pro ekologickou stabilitu celého území. Orgán ochrany přírody z jedné strany chápe požadavky obyvatel v okolí Prahy na zástavbu, z druhé strany, pokud bude obec vycházet jen z požadavků na zástavbu, změní se území obce v jedno velké sídliště, což z hlediska kvality bydlení není příznivé. Požadujeme přehodnotit rozsah ploch určených pro zástavbu a to především u ploch, které jsou navrženy na plochách určených platným územním plánem obce pro zeleň.

Plochy Z1/1 a Z1/3 : Doporučujeme obci provést redukci nové plochy určené pro bydlení (ponechat pouze plochu Z1/1, odclonit ji pásem zeleně a až po její zástavbě pokračovat v rozvoji dané lokality. Plochu Z1/3 vymežit ve změně č. 1 ÚP obce např. jako rezervu.

Plocha Z1/2: Požadujeme redukci plochy. Plocha vybíhá do volné krajiny. Zástavba plochy, bez jejího odclonění od volné krajiny, bude mít negativní dopad na krajinný ráz území - § 12 odst. 2 zákona. Plocha pro zástavbu bude ukončena u hranice s pozemkem parc. č. 106/7 k.ú. Sulice, který bude plnit funkci zeleného pásu (tzn., zajistí odclonění zástavby od okolní krajiny). Pozemek parc. č. 106/7 k.ú. Sulice je v současné době porostlý dřevinami rostoucími mimo les, které by při výstavbě komunikace musely být pokáceny (ochrana dřevin rostoucích mimo les - § 7 zákona). Přístup do lokality bude řešený v rámci nové plochy určené pro bydlení, tzn. v rámci parc. č. 106/16 k.ú. Sulice. Bude doplněno do grafické a textové části změny ÚP obce.

Plocha Z1/4 – návrh úpravy místních komunikací: bez připomínek.

Plocha Z1/5, Z1/6 : Nesouhlasíme se zástavbou ploch. Pozemky jsou pohledově exponované a vybíhají do volné krajiny, bez dostatečné návaznosti na současně zastavěné a zastavitelné území. Zástavba pozemků bude mít negativní dopad na krajinný ráz - § 12 odst. 2 zákona. Současné vymezení zastavitelných ploch v tomto území (dle platného územního plánu obce) je naopak kompaktní a logické. Požadujeme ponechání pozemků dle současně platného ÚP obce.

Plocha Z1/7: V koordinačním výkresu není plocha označena. Dle našeho názoru se jedná o pozemek parc. č. 866/2 k.ú. Sulice. Orgán ochrany přírody a krajiny nemá ke změně funkčního využití – plocha určená nově k zástavbě, připomínky.

Plocha Z1/8 – nová plocha občanského vybavení komerčního charakteru: Bez připomínek.

Plocha Z1/9 – plocha veřejné zeleně + VD: bez připomínek.

Plocha Z1/10: Požadujeme upravit prvek IP1 dle přílohy. Z přílohy je zřejmé. Že část starého lomu zasahuje i na pozemek parc. č. 922/1 k.ú. Sulice. Stávající lom včetně břehového porostu – VKP bude vyloučen ze zástavby a ponechán ve funkčním využití NSV (úprava pozemků s ohledem k tomu, že oozemky jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka, by neměla být problematická). Spodní část pozemku parc. č. 939/3 k.ú. Sulice, bez porostů dřevin rostoucích mimo les. Určená dle platného ÚP obce pro NSV, může být naopak změněna na přístupovou komunikaci.

Plochy Z1/11, Z1/12, Z1/13 – Návrhy na úpravy místních komunikací: Bez připomínek.

Plocha Z1/14 – veřejné prostranství s dětským hřištěm: Bez připomínek.

Plocha Z1/15: Upozorňujeme, že se jedná o velmi pohledově exponovanou lokalitu (krajinný ráz § 12 zákona). Souhlasíme s rozšířením kompostárny za podmínky, že do regulativů pro tuto plochu bude zapracováno, že pás zeleně bude realizován současně se stavbou kompostárny, případně, že rozšíření kompostárny bude podmíněno předem realizací pásu zeleně, který zajistí její odclonění od volné krajiny. Do tex. Části ÚP bude doplněna i šíře zeleného pásu – min. 5-6m. Tato šíře zajistí dostatečnou výsadbu našich domácích druhů stromů a keřů, odclonění kompostárny od volné krajiny a tím snížení negativního zásahu do krajinného rázu § 12 odst. 2 zákona.

Plocha Z1/16, Z1/17, Z1/18: Doporučujeme obci přehodnotit změnu ploch zeleně na plochy pro bydlení a to zejména v plochách v části obce Nechánice. Změna pozemků, které jsou určeny platným ÚP obce pro veřejnou zeleň, kde se lidé mohou potkávat, na plochy pro bydlení, nezvyšuje kvalitu bydlení.

Plocha Z1/19: Souhlasíme.

Plocha Z1/20: Nápravu právního stavu respektujeme. Nicméně, doporučujeme pozemky využívat nejlépe pro pastvu.

Plocha Z1/21: Z hlediska urbanismu a krajinného rázu je zástavba plochy nežádoucí. Dle platného územního plánu obce je pozemek určený pro zeleň a tvoří s dalšími pozemky jednotný, logicky uzavřený celek. Celý tento komplex je odcloněn od okolní zástavby dřevinami. Navrhovaná zástavba pozemku parc. č. 441/1 k.ú. Sulice povede ke kácení dřevin rostoucích mimo les, které odclouňují stávající zástavbu a tím snižují negativní dopad na krajinný ráz území - §12 odst. 2 zákona. Komplex určený obyvatelům obce se novou zástavbou naruší. Obec Sulice je urbanizovanou obcí a další zástavba ploch v lokalitách, které tvoří kompaktní celek, sloužící ke zvýšení kvality bydlení obyvatel, plní funkci krajinnotvornou a posilují krajinný ráz území je nežádoucí.

Plocha Z1/23: Doporučujeme obci přehodnotit změnu ploch zeleně na sad, který bude požadovat následně majitel oplotit, aby zajistil ovocné stromy před poškozením zvěří (případně obyvateli) a tím si ochránil svůj majetek. Změna pozemků, které jsou určeny platným ÚP obce pro veřejnou zeleň, kde se lidé mohou potkávat, nezvyšuje kvalitu bydlení.

Plocha Z1/24: Nesouhlasíme s redukcí prvku ÚSES a jeho zařazením do plochy bydlení. Obec Sulice má v současné době a i ve změně č. 1 dostatečné množství ploch určených k zástavbě. Omezování prostupnosti krajiny a prvku ÚSES, na úkor bydlení, je v obci Sulice, která je urbanizovaným územím, nežádoucí. Na území obce jsou některé části prvků ÚSES nefunkční a jejich další prostorové omezení na úkor zástavby, je v rozporu s požadavky orgánu ochrany přírody a ust. § 2, § 3, § 4 zákona.

Plocha Z1/25: Bez připomínek.

Plocha Z1/26: Bez připomínek.

Plocha Z1/27: Pokud není plocha v kolizi s prvkem ÚSES.

Plocha Z1/28, Z1/29: Bez připomínek.

Plocha Z1/30: Nesouhlasíme s rozšířením plochy pro SR, požadujeme ponechání plochy dle platného územního plánu obce. Lokalita je umístěna ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné a zastavitelné plochy! Navíc je lokalita zcela bez přístupu. Pozemek parc. č. 11284 k.ú. Sulice, který je sice v KN vedený jako ostatní plocha komunikace, je dle skutečného stavu starou úvozovou komunikací, porostlou dřevinami rostoucími mimo les. Komunikace je v současné době výrazně poškozená splachy z okolních polí, stejně jako i plochy určené dle platného územního plánu obce Sulice pro NSV (včetně návsí v Sulicích a objektu stodoly st.p.č. 55/1 k.ú. Sulice), které na plochy NSV navazují. Územní plán by měl naopak, z výše uvedených důvodů, posílit a rozšířit plochy zeleně v této části obce, které by měly plnit funkci protierozního opatření (např. stavba poldru s biologickou funkcí) a nikoli plochy, které mohou ochránit obec před splachy z okolních polí, měnit na plochy určené pro rekreaci. Změna využití pozemku parc. č. 468/3 k.ú. Sulice, který je porostlý dřevinami a plní funkci krajinnotvornou, estetickou, protierozní apod., povede okolní vlastníky pozemků, které jsou také určeny pro NSV, ke snaze měnit jejich funkční využití, což je z hlediska krajinného rázu, a dalších věcí, uvedených výše, nežádoucí.

Plocha Z1/33: Bez připomínek.

Plocha Z1/34: Opětovně upozorňujeme obec, že k zástavbě předchází plocha určená současně platným ÚP obce pro zeleň! Z tohoto důvodu požadujeme stanovit dostatečné % plochy pro zeleň.

Vyhodnocení: ke stanovisku orgánu ochrany přírody a krajiny se dne 13. 6. 2016 konalo na MěÚ v Říčanech jednání, na kterém byly ke sporným plochám učiněny následující dohody:

- **Plochy Z1/1 a Z1/3:** Plocha Z1/3 bude v rámci etapizace zařazena do II. etapy výstavby. Podmínkou zahájení výstavby v této ploše bude 70% zastavěnost plochy Z1/1. Rozhodování o změnách v území je podmíněno zpracováním regulačního plánu v rozsahu zahrnujícím obě dvě plochy. Procento ploch veřejné zeleně max. 15%.
- **Plocha Z1/2:** Bude provedena redukce plochy v její severní části, kde dojde k vypuštění p.p.č. 106/33 za účelem zachování stávající vzrostlé zeleně. Napojení plochy bude řešeno ze stávajících místních komunikací v rámci územní studie, jejíž zpracování je stanoveno jako podmínka pro rozhodování změn v území.
- **Plochy Z1/5 a Z1/6:** návrh těchto změn bude vypuštěn
- **Plocha Z1/10:** Rozsah zastavitelné plochy bude stanoven tak, aby oplocení respektovalo stávající vzrostlou zeleň. Tato skutečnost vzhledem k tomu, že se jedná o regulativ v měřítku výkresu graficky nevyjádřitelný, bude uvedena i v textové části.
- **Plocha Z1/15:** Jako podmínka pro tuto plochu se stanovuje zřízení liniového pásu vzrostlé zeleně, který bude realizován ještě v době před jejím užíváním (kolaudací).
- **Plocha Z1/16, Z1/17 a Z1/18:** Plochu Z1/16 je možné realizovat. U ploch Z1/17 a Z1/18 dojde k úpravě. Z prostřední plochy Z1/18 bude vyčleněna plocha pro veřejnou zeleň v rozsahu cca 1000m² (Další veřejná zeleň bude v rámci plochy Z1/14 a Z1/23.).

- **Plocha Z1/21:** bude zmenšena tak, aby její hranice navazovala na hranici zastavěného území (ve východní části) a zastavitelného území (západní část). Rozsah zastavitelné plochy (pro max. 2RD) bude stanoven tak, aby oplocení bylo mimo stávající vzrostlou zeleň, která zůstane respektována jako pás stávající zeleně.
- **Plocha Z1/23:** návrh této změny bude vypuštěn, zůstává zeleň veřejná.
- **Plocha Z1/24:** je možné realizovat za předpokladu, že plocha určená k zástavbě neomezí prvek ÚSES, tzn. oplocení pozemku. Případná budoucí komunikace budou realizována nejméně ve vzdálenosti 15m od břehové hrany vodního toku.
- **Plocha Z1/30:** bude upravena na rozlohu 1000m². Jako podmínka pro výstavbu se stanovuje realizace zeleně, která jí bude předcházet – návrh NSV (zeleň vysoká mimolesní) západně a severně od plochy SR v rozsahu cca 1000m². Jako maximální výška zástavby u šikmých a tvarovaných střech bude stanoveno 7,5m nebo max. 6m u plochých střech.
- **Plocha Z1/34:** jako regulativ bude doplněn požadavek na stanovení plochy zeleně v rozsahu 30%

Pro úplnost dále dodáváme, že plocha Z1/7 byla v koordinačním výkresu označena a jedná se o pouhé přehlédnutí tohoto označení, které nemá na vypořádání stanoviska žádný vliv.

Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 79 zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): Bez připomínek.

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: Vodoprávní úřad v souladu s ust. § 50 odst. 2 zák.č. 183/2006 Sb., stavební zákon, tímto stanoviskem vyjadřuje, že z hlediska zájmů chráněných vodním zákonem nemáme námitky při splnění uvedených podmínek:

1. Vodní toky

Všechny vodní toky a vodní plochy (např. vodní nádrž je rozšířeným korytem vodního toku pokud jí vodní tok protéká) budou zakresleny na příslušných výkresech. V regulativech územního plánu bude uvedeno pásmo, které mohou správci vodních toků užívat při výkonu správy vodních toků. Konkrétní hodnoty budou v souladu s ust. § 49 odst. 2, zák. č. 254/2001 Sb., vodní zákon.

Vyhodnocení: Veškeré vodní toky popř. vodní plochy jsou návrhem změny č. 1 nedotčeny a tudíž respektovány. Informace o OP vodních toků je uvedena v kap. L.5.4 tohoto odůvodnění.

2. Zásobování vodou

Vymezení nových zastavitelných ploch musí být podmíněno dostatečnou kapacitou zdroje pro zásobování obyvatelstva vodou (vodovodu).

Vyhodnocení: Požadavek je respektován – byl proveden odpovídající návrh na prověření kapacity vodních zdrojů bilančním výpočtem, který je součástí textové části odůvodnění.

3. Likvidace splaškových vod

Bude upřednostněna likvidace splaškových vod, odvedením na centrální čistírnu odpadních vod. Vymezení nových zastavitelných ploch musí být podmíněno dostatečnou kapacitou čistírny odpadních vod a kanalizace.

Vyhodnocení: Požadavek je respektován – v rámci návrhu změny byly provedeny odpovídající návrhy (včetně bilancí) likvidace odpadních vod na centrální ČOV.

4. Veřejná technická infrastruktura

Veřejná technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, dešťová kanalizace apod.), v území budou zakresleny, na příslušných výkresech (především výkres veřejně prospěšných staveb). V regulativech územního plánu budou uvedena ochranná pásma příslušných vodních děl, určených k zajištění jejich provozuschopnosti v souladu s ust. § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Vyhodnocení: Požadavek je respektován – jednotlivé návrhy jsou součástí grafické části dokumentace. Požadavek, aby v regulativech ÚP byla uvedena ochranná pásma (OP), naplnit nelze. OP vychází ze zákona, jak ostatně DO sám píše a z tohoto důvodu nemohou být součástí regulativů výrokové části vydávané zastupitelstvem. OP jsou z tohoto důvodu uvedena v kapitole L.5.4 textové části odůvodnění.

5. Srážkové vody

Srážkové vody ze zastavitelných ploch budou přednostně likvidovány decentralizovaným způsobem přímo v místě spadu, a to akumulací s následným využitím, nebo vsakováním. Výběr konkrétního řešení bude závislý na místních podmínkách jednotlivých lokalit. A to jak z jednotlivých staveb (rodinné domy, parkovací stání apod.), tak z veřejně prospěšných staveb jako jsou dopravní infrastruktura (silnice, místní komunikace, parkoviště a jiné, především zpevněné plochy) apod. Z vody z komunikací, parkovišť apod., která se nestačí vsáknout přímo na vhodně zpevněných plochách, je nutné nejprve oddělit ropné látky (pomocí odlučovače ropných látek). Poté může být společně s vodou ze střech odváděna co nejkratší cestou k dalšímu zpracování. To je závislé zejména na zasakovacích podmínkách. Základním předpokladem pro odvádění dešťových vod je podmínka, že odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území zůstanou srovnatelné se stavem před výstavbou, tzn. že změnou v území, nesmí za deště, docházet ke zhoršení průtokových poměrů ve vodních tocích.

Vyhodnocení: Způsob likvidace dešťových vod je v návrhu ÚP proveden. Vlastní posuzování vlivu zástavby na odtokové poměry v území se týká až následných územních popřípadě stavebních řízení, což je ostatně i z textu stanoviska i zřejmé.

6. Ochranná pásma

V území se nachází ochranná pásma hygienické ochrany vodních zdrojů. Tato ochranná pásma budou respektována, vzhledem k omezením v nich platným, při návrhu lokalit nacházejících se v těchto pásmech. Území spadá do II. Ochranného pásma štolového přivaděče pitné vody z vodního zdroje Želivka do Prahy. Pro ochranná pásma štolového přivaděče je závazná vyhláška Okresního úřadu Benešov, č.j. 231-1980/99 z 21. 5. 1999, která bude respektována při návrhu využití lokalit nacházejících se v tomto pásmu.“

Vyhodnocení: Požadavek je respektován, informace o OP štolového přivaděče je součástí kapitoly L.5.4 odůvodnění a požadavek, aby byla respektována při využití lokalit se týká až následných územních popř. stavebních řízení.

Ve stanovené lhůtě uplatnily k projednávanému návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice ve smyslu ust. § 50 odst. 2 svá stanoviska tyto sousední obce:

- Obec Kamenice, dopisem ze dne 13. 6. 2016 č.j. 03569/16/KST
- Město Jesenice, dopisem č.j. MěÚJ/viz.dat.zpráva/2016 ze dne 13. 6. 2016

Jejich text včetně způsobu jejich vypořádání je uveden v kapitole O. textové části odůvodnění.

I. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

- Na základě předloženého návrhu Zadání změny č. 1 územního plánu Sulice, Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, uplatnil u pořizovatele, podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požadavek vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Sulice na životní prostředí.
- Posouzení vlivů změny č. 1 ÚP Sulice na životní prostředí (SEA) je zpracováno na základě přílohy k § 19 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a tvoří samostatný separát k Vyhodnocení vlivů Změny č. 1 ÚP Sulice na udržitelný rozvoj území. Zpracovatelem SEA je společnost Envica.cz s.r.o. Olomouc, konkrétně autorizovaná osoba ing. Aleš Calábek, MBA.

Podklady a údaje ze zpracované SEA jsou využité v kapitolách vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Kompletní dokumentace SEA a Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jsou samostatnými přílohami Změny č. 1 ÚP Sulice.

- Vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality (EVL) ani ptačí oblasti (PO) nebylo požadováno.
- Vyhodnocení vlivů na stav a vývoj území bylo provedeno podle vybraných sledovaných jevů uvedených v § 4 odst. 1, písmeno b) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

Podkladem pro vyhodnocení vlivů na skutečnosti zjištěné v územně analytických podkladech a na udržitelný rozvoj území byly následující dokumenty:

- 3. úplná aktualizace ÚAP SO ORP Říčany 2014,
- Změna č. 1 ÚP Sulice,
- Posouzení vlivů Změny č. 1 ÚP Sulice na životní prostředí (SEA).

Zároveň byly kontrolovány a případně doplněny podklady z nadřazených územních dokumentací, např. ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a Politiky územního rozvoje ČR.

- Byla provedena SWOT analýza potenciálu rozvoje obce Sulice včetně vyhodnocení vlivů na jiné skutečnosti ovlivněné navrženým řešením.

I/1 VYHODNOCENÍ PŘÍNOSU ZMĚNY č. 1 ÚP SULICE K NAPLNĚNÍ PRIORITY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ PRO ZAJIŠTĚNÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ OBSAŽENÝCH V POLITICE ÚZEMNÍHO ROZVOJE NEBO V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE

V Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) je potvrzen význam rozvojové oblasti OB 1 dle PÚR ČR a jsou stanoveny priority pro územní plánování z hlediska zajištění udržitelného rozvoje území. Změna č. 1 v návaznosti na platný ÚP Sulice pomáhá naplňovat tyto priority:

(6) 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.*

Změna č. 1 v návaznosti na platný ÚP Sulice preferuje postupné doplňování jednotlivých sídel ve smyslu dotváření kompaktních útvarů – a to pouze doplňováním stávajících urbanistických struktur. Tím také nedochází k narušení krajinného rázu a jeho pozitivních znaků. Změna č. 1 zachovává původní zástavbu včetně všech urbanistických a architektonických a kulturních hodnot. Jedním z hlavních cílů Změny č. 1 je zachování volných ploch sídelní krajiny a lesů bez narušení, protože přírodní prostředí okolí sídel je pravděpodobně nejvyšší hodnotou řešeného území.

(7) 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 prostupnosti krajiny;*
- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území.*

Změna č. 1 v návaznosti na platný ÚP Sulice doplňuje plochy pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, rozvíjí občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu jednotlivých sídel. Funkční a urbanistická

celistvost jednotlivých sídel je zachována. Jedním z cílů Změny č. 1 je zachování ucelených prostor krajiny včetně lesů a zachování obytného prostředí. Nejsou navrhovány nové výrobní plochy, s ohledem na dopravní zatížení území.

Do Změny č. 1 byly v souladu s platným ÚP Sulice převzaty tyto jevy a limity ze ZÚR SK:

- umístění území v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB 1
- zařazení území do typu krajiny S – krajina sídelní, H – krajina zvýšených hodnot
- komunikace II. a III. třídy
- regionální biokoridor RBK 1196 (Osnický les – les u Radlíku) a RBK 1200 (Grybla – RBK 1190)
- přeložka komunikace III/00315 v Sulicích jako veřejně prospěšná stavba D 070 a budoucí součást neklasifikované komunikace III/00315 na silnici II/104 dle ZÚR SK a Aktualizace č. 1
- cyklotrasy ze severu na jih Radějovice – Hlubočinka – Sulice – Kamenice
- trasa zemního plynu VTL včetně regulačních stanic
- ochranné pásmo dálkového přivaděče pitné vody Želivka a přivaděče pitné vody k vodojemu Mandava
- ochranná pásma vodních zdrojů (Radějovice)

Všechny uvedené jevy a limity Změny č. 1 ÚP Sulice respektuje bez jakéhokoliv narušení nebo změn.

I/2 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ – SHRNUTÍ, VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY č. 1 ÚP SULICE NA ZLEPŠOVÁNÍ ÚZEMNÍCH PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ A JEJICH SOULAD

Změna č. 1 ÚP Sulice je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

- Změna č. 1 ÚP Sulice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny veřejné i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna č. 1 ÚP Sulice chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zastavěné území, které logicky doplňují stávající zastavěné území obce. Rozvojové plochy jsou navrhovány přiměřeně k velikosti a významu obce. V maximální míře je pro výstavbu využito volných pozemků v rámci zastavěného území, stávajících proluk v obci. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených rozvojových ploch, ochranu nezastavěných a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- Územní plán stanovuje podmínky pro využití nezastavěného území včetně podmínek pro využití pro účely rekreace.
- Byly posouzeny a prověřeny potřeby změn v území a podle toho byla upravena a navržena veřejná infrastruktura.

- Změna č. 1 ÚP Sulice nestanovuje pořadí změn v území (etapizace). Změnou č. 1 ÚP Sulice jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj bydlení, občanské a technické vybavenosti a pro rozvoj volnočasových aktivit a rekreace. Zjištěné negativní vlivy budou minimalizovány, eliminovány, příp. kompenzovány navrhovanými opatřeními (viz závěry SEA dokumentace).

I/3 OPATŘENÍ PRO PŘEDCHÁZENÍ, SNÍŽENÍ NEBO KOMPENZACI VŠECH ZJIŠTĚNÝCH NEBO PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁPORNÝCH ZÁVAŽNÝCH VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dále uvedená opatření vychází z dokumentace SEA a byla doplněna do Změny č. 1 ÚP Sulice.

Opatření na ochranu krajinného rázu

Všeobecné podmínky zástavby

- V zastavěných částech obytné zástavby nesmí být navyšována její výška ani objekty občanské vybavenosti nad stávající nejvyšší bod okolní zástavby.
- Určením minimální velikosti parcel, maximální zastavěnosti pozemků a min. plochou zeleně na pozemku se předchází nevhodnému zahušťování zástavby a zhoršení obytného prostředí.
- Řadová zástavba a dvojdomy nebudou umístovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, aby nedošlo k nevhodným zásahům do zástavby a krajinného rázu.
- Ze stejného důvodu situovat do volné krajiny nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Vždy současně realizovat zeleň na veřejných prostranstvích, veřejných prostorech a zahradách, používat místně typické dřeviny.
- Lokality Z1/1 a Z1/3 byly převedeny do Rezervy R1 pro smíšenou obytnou zástavbu s občanskou vybaveností a veřejným prostranstvím.
- Lokalita Z1/2 – byla navržena redukce v severní části (byl vypuštěn pozemek p.č. 106/33)
 - napojení bude řešeno z místní komunikace
 - podmínkou pro rozhodování v území je zpracování územní studie
- Lokality Z1/5 a Z1/6 byly vypuštěny ze zastavitelného území
- Lokality Z1/10 – oplocení musí respektovat stávající vzrostlou zeleň (viz textová část)
- Lokalita Z1/15 v rámci zvýšení kapacit kompostárny je navržena izolační zeleň s možností umístění protihlukových opatření (ochrana obytné zástavby)
- rozšíření kompostárny je podmíněno předložením a posouzením hlukovou studií
- Lokality Z1/17 a Z1/18 – v rámci úpravy RP budou plochy upraveny, budou v nich vyčleněny plochy pro veřejnou zeleň v celkovém rozsahu cca 1000 m²
- Lokalita Z1/21 – rozsah plochy byl upraven na pozemky pro max. 2 rodinné domy
 - oplocení nesmí zasáhnout do stávající vzrostlé zeleně
- Lokalita Z1/3 byla vypuštěna ze zastavitelného území
- Lokalita Z1/24 – zástavba a cesta na pozemek musí být minimálně 14 m od břehu potoka, oplocení pozemku mimo vzrostlou zeleň
- Lokalita Z1/30 – velikost je upravena na 1000 m²
 - musí být doplněna zeleň typu NSV
 - byla snížena max. výška objektu
- lokalita Z1/34 – min. plocha zeleně byla upravena na 30%

Obecné podmínky pro výsadbu zeleně

- Vysadit obvodovou zeleň kolem objektů výroby a skladování s cílem začlenit hmotově výrazné objekty do krajiny
- veškerou izolační, veřejnou a krajinnou zeleň vysazovat z výhradně původních přirozených druhů rostlin, geograficky původních, vhodných pro dané stanoviště

Opatření na ochranu vod

- Nové vodovodní řady budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových ploch musí být vždy posouzeny stávající rozvodné řady a možnosti napojení na ně.
- Před napojením nových lokalit na stávající a nové ČOV je vždy nutné posoudit kapacity stávajících i nových stok stejně jako kapacity stávajících a nových ČOV.

- Ve Změně č. 1 ÚP je jasně preferováno zasakování nebo retence s postupným zasakováním na pozemcích jejich vzniku, event. využívání dešťových vod k závlahám nebo pro užitkové účely (např. šedé vody).
- Nové komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňujícím alespoň částečné zasakování vod se zasakováním v jímkách, podélných vsakovacích žlabech při kraji komunikací a nových retenčních nádržích.
- V územní dokumentaci je doplněna podmínka, že pokud by mohlo dojít provozem staveb nebo zařízení ke znečištění vod (ropné látky u parkovišť, odstavných stání, garáží, zařízení občanské vybavenosti, technických ploch, drobné a řemeslné výroby atp.), je nutné řešit tato nebezpečí dopředu opatřeními pro ochranu vod před uvedením do užívání nebo do provozu takovýchto staveb a zařízení.

Opatření na ochranu ovzduší

- Při povolování staveb prověřit možnost realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území (např. dopravní stavby, kompostárna) rozptylovými studii s návrhy konkrétních opatření.
- Při posuzování záměrů v dalších stupních dokumentace, které by mohly zvyšovat prašnost v území, je třeba přijmout opatření k minimalizaci těchto vlivů (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na technických plochách a plochách drobné výroby jako je navrženo například u lokality Z1/15 nebo Z1/35 aj.).

Opatření na ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku

- Pro konkrétní návrh dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov. Na základě řešení hlukové situace (výpočtů) řešit konkrétní protihluková opatření.
- Chráněnou obytnou zástavbu situovat do území tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dané Nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- V případě, že v rámci rozšíření kompostárny či ploch výroby a skladování bude uvedeno do provozu více stacionárních zdrojů (drtiče, štěpkovače a jiná zařízení), je nutné zpracování konkretizované hlukové studie záměru (viz také vyjádření Krajské hygienické stanice SK k lokalitě Z1/15).
- V případě, že by na plochy výroby a skladování byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy, bude třeba vliv na akustickou situaci vyhodnotit v rámci povolovacích procesů jednotlivých záměrů.
- Při ověřování hlukových poměrů a vypracování hlukových studií je nutné navrhnout potřebná opatření pro splnění stanovených limitů hluku u chráněných staveb a prostor. Pokud ani s těmito opatřeními nebude stavba či zařízení vyhovovat nařízení vlády č. 272/2011 v platném znění, je nutné záměr přepracovat, aby byly limity splněny, nebo stavbu či zařízení nerealizovat.
- všechny výše uvedené opatření byly zapracovány do kapitoly 5. textové části ÚP – Stanovení podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití

J. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5

Krajský úřad Středočeského kraje **ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A ZEMĚDĚLSTVÍ**

Praha: 19. 8. 2016
Číslo jednací: 094500/2016/KUSK
Spisová značka: SZ_060592/2016/KUSK
Vyřizuje: Ing. Daniela Zemanová, I. 345
Značka: OŽP/Vrn

Obecní úřad Sulice
 Kostelecká 150
 251 68 Sulice - Želivec

STANOVISKO K POSOUZENÍ VLIVŮ PROVÁDĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU **NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

1. Název koncepce: změna č. 1 územního plánu Sulice

2. Umístění koncepce: kraj: Středočeský

obec: obce Sulice

katastrální území: Sulice

(části obce: Sulice, Hlubočinka, Želivec a Nechánice)

3. Předkladatel koncepce: Obecní úřad Sulice – zastoupen paní Zdeňkou Klenorovou (osoba oprávněná pro výkon územně plánovací činnosti), Kostelecká 150, 251 68 Sulice - Želivec

4. IČ obce: 00240818

5. Zpracovatel koncepce (územního plánu): C.H.S. Praha s.r.o., projekční a inženýrská organizace, Osadní 12/311, 170 00 Praha 7, vedoucí projektant Ing. arch. Jaroslav Sixta

6. Zpracovatel vyhodnocení: Ing. Aleš Calábek, MBA, Envica.cz s.r.o., Sokolská 541/30, 779 00 Olomouc, dle § 19 cit. zákona držitel autorizace MŽP pro posuzování vlivů na životní prostředí (autorizace č. j. 8939/1302/OPVŽP/96).

II. PRŮBĚH POSUZOVÁNÍ

1. Návrh zadání územního plánu

Na základě předloženého návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Sulice (červenec 2015) Krajský úřad jako orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle ust. § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb. (dále jen příslušný úřad), uplatnil v koordinovaném stanovisku, č. j. 107685/2015/KUSK ze dne 31. 8. 2015, požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Sulice na životní prostředí (tzv. SEA). Krajský úřad Středočeského kraje jako orgán ochrany přírody vydal k návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Sulice stanovisko č. j. 109262/2015/KUSK ze dne 31. 8. 2015, dle kterého lze vyloučit významný vliv koncepce na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

2. Společné jednání o návrhu

Krajský úřad obdržel od Obecního úřadu Sulice dne 15. 4. 2016 oznámení o konání společného jednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice, č. j. 498/2016 ze dne 15. 4. 2016, v souladu s § 50 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon). Návrh změny územního plánu obsahuje vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území, včetně vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí (dále jen vyhodnocení SEA) podle ustanovení § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, které rámcově odpovídá příloze stavebního zákona.

Obecní úřad Sulice následně dopisem č. j. 889/2016 ze dne 27. 6. 2016 požádal příslušný úřad o vydání stanoviska k posouzení vlivů změny č. 1 územního plánu Sulice na životní prostředí. K žádosti byly doloženy obdržené připomínky veřejnosti, sousedních obcí, města Jesenice a obce Kamenice a stanoviska dotčených orgánů a organizací spolupůsobících v zájmovém území. Dodatečně pořizovatel doložil vypořádání obdržených připomínek (vypořádáno zpracovatelem vyhodnocení SEA za účasti zpracovatele změny č. 1 ÚP Sulice) a výsledky jednání - dohody pořizovatele (zástupci obce Sulice) s orgánem ochrany přírody a krajiny MěÚ Říčany (k uplatněným připomínkám k návrhu změny č. 1 ÚP).

Příslušný úřad podle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb. požádal pořizovatele o prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska k vyhodnocení SEA, dopisem č. j. 103434/2016/KUSK ze dne 22. 7. 2016, podle § 50 odst. 5 stavebního zákona o 30 dnů, tj. do 26. 8. 2016 včetně. Důvodem

tohoto požadavku bylo prostudování rozsáhlé dokumentace a získání řádných podkladů pro vydání stanoviska k vyhodnocení SEA.

K návrhu změny č. 1 ÚP pro společné jednání obdržel pořizovatel od různých subjektů stanoviska a připomínky. Z hlediska ochrany životního prostředí a zdraví obyvatelstva se jedná o stanoviska dotčených orgánů: KHS Středočeského kraje - souhlas se stanovením podmínek pro přípustnost využití některých navržených ploch z hlediska omezení hlukové zátěže a MěÚ Říčany, odbor životního prostředí - stanovení podmínek pro využití navržených ploch z aspektu vodoprávního úřadu a připomínky orgánu ochrany přírody a krajiny k některým navrženým plochám zejména z hlediska vlivu na krajinný ráz, u kterých požaduje přehodnotit jejich rozsah, využití, doplnit plochy veřejnou a izolační zelení, případně zvážit vypuštění některých ploch z řešené změny ÚP. Sousední město Jesenice uplatnilo připomínky k návrhu změny ÚP, k vyhodnocení SEA i k vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území, a to formou nesouhlasu zejména s tím, že nebyl dostatečně vyhodnocen vliv dopravní zátěže na silnici II. třídy a nedostatečně navržena opatření k eliminaci dopadů (hluková zátěž a znečištění ovzduší) na životní prostředí v souvislosti s dopravní situací na silnici II/603. Sousední obec Kamenice uplatnila námitky k návrhu řešení zásobování vodou z vodojemu na Mandavě (zdroj Vodovod Kamenice), k návrhu řešení odvádění splaškových vod na ČOV Kamenice a k řešení hromadné a individuální dopravy v souvislosti se zvyšováním dopravní zátěže v dotčeném území. Ze strany veřejnosti se uplatněné připomínky týkaly zejména způsobu řešení vlastnických práv k pozemkům a požadavkům na jejich zařazení do změny č. 1 ÚP.

Pořizovatel bude muset v rámci dalšího projednávání změny ÚP tyto připomínky zohlednit. Ke zpracovanému vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí (vyhodnocení SEA) a vyhodnocení vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území (VVURÚ) byl v obdržených vyjádřeních uplatněn výše uvedený okruh připomínek a nesouhlasů.

Stručné shrnutí vypořádání obdržených připomínek zpracovatelem vyhodnocení SEA a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:

K připomínce města Jesenice: označené formální nesrovnalosti v textu budou upraveny.

Navýšení dopravy spojené se změnou ÚP nebude dosahovat úrovně, která by významněji ovlivnila kvalitu ovzduší, především pak zmiňovaného přízemního ozonu. Stav v okolí hlavních silnic bude řešen v návaznosti na celkovou koncepci nadřazeného dopravního systému regionu. Změna ÚP je postavena na platných ZÚR SK včetně její aktualizace č. 1. Územní plán jedné obce nemůže řešit regionální problémy dopravy, pouze je může zohlednit na svém území a eliminovat její vlivy, jak je ve změně č. 1 ÚP Sulice navrženo. Sulice spadají do oblasti Pražské integrované dopravy a zlepšení hromadné dopravy je nutné řešit též na regionální úrovni a nikoli na úrovni změn ÚP obce. Navržená potřeba nových ploch pro obytnou zástavbu vyplývá ze zpracované demografické studie a platné výpočtové metodiky. V rozsahu řešení změny č. 1 ÚP Sulice jsou v hodnocení vlivů koncepce na životní prostředí navržena příslušná opatření na ochranu ovzduší, která jsou úměrná rozsahu změny ÚP (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na plochách, atd.).

K připomínce obce Kamenice: nárůst potřeby pitné vody i návrh zásobování vodou je řešen v textové části změny ÚP v odůvodnění. Do ČOV Kamenice jsou směřovány odpadní vody splaškovou kanalizací pouze v oblasti Želivce, kde jsou navrhované změny ÚP malého rozsahu. Vyhodnocení celkové potřebné kapacity pro oblast Želivec a Mandava je uvedeno v textové části změny ÚP v části odůvodnění, kapitole kanalizace. Z uvedených údajů vyplývá, že při realizaci zástavby dle změny č. 1 ÚP Sulice nebude překročen limit 900 EO na ČOV Kamenice. Vypořádání problematiky hromadné a individuální dopravy je obdobné jako u připomínky města Jesenice, tj. nutné řešit na regionální úrovni.

Připomínky orgánu ochrany přírody a krajiny MěÚ Říčany byly předmětem jednání (doložený písemný záznam z jednání konaného dne 13. 6. 2016) za přítomnosti zástupců obce Sulice, zpracovatele změny ÚP a zástupce orgánu ochrany přírody MěÚ Říčany. K jednotlivým sporným lokalitám byly učiněny dohody, které jsou promítnuty do podmínek tohoto souhlasného stanoviska k posouzení vlivů provádění změny č. 1 ÚP Sulice na životní prostředí (kapitola IV. Stanovisko).

III. HODNOCENÍ KONCEPCE

1. Charakter a rozsah koncepce

Navržená změna č. 1 ÚP Sulice navazuje na platnou ÚPD a vychází ze současného stavu území, jeho dosavadního rozvoje v jednotlivých historicky daných sídelních jednotkách (Sulice, Hlubočinka, Nechánice a Želivec s částí Mandava).

Cílem změny č. 1 ÚP Sulice je rozvíjení předpokladů pro dosažení udržitelného rozvoje území. Na základě demografické studie předpokládaného růstu počtu obyvatel je vymezeno odpovídající množství zastavitelných ploch pro bydlení veřejná prostranství a doplnění občanské vybavenosti. Změna č. 1 ÚP Sulice vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na stávající sídelní strukturu, nedochází k žádnému vyčleňování nových celků. Změna ÚP kromě rozvoje bydlení doplňuje potřebnou veřejnou infrastrukturu v podobě občanské vybavenosti (škola, obecní úřad) a podpory komerčního občanského vybavení. Snahou je též podpora malého a středního podnikání v obytných plochách nezbytná pro ekonomickou soběstačnost obce. Návrh vymezuje plochy pro bydlení, ve kterých je uloženo prověření jejich využití regulačním plánem. Součástí změny ÚP je zadání Regulačního plánu „Hlubočinka – Jihovýchod“ a navrženo zpracování územní studie pro lokalitu „Nechánice – sever“.

V části Sulice změna ÚP upravuje rozvoj jižní části s ohledem na lepší členění budoucí zástavby. Doplněna je občanská vybavenost v centru obce, upravena hrana rozvojové plochy v jihovýchodní části, v západní části doplněna plocha obytné zástavby v návaznosti na stávající v jižní části Sulic, je upraven dopravní systém a hranice zastavitelného území. Důležitou součástí je nové umístění obecního úřadu a doplnění ploch drobné výroby včetně veřejné zeleně.

Část Hlubočinka je změnou č. 1 ÚP doplněna o nové rozsáhlejší plochy obytné s možností podílu komerční a veřejné vybavenosti, plochy veřejných prostranství, které by v budoucnu měly vytvořit nové centrum sídla Hlubočinka (využití navržených ploch bude prověřeno regulačním plánem, jehož zadání je součástí ÚPD). Navržené nové plochy navazují na stávající zástavbu.

Sídlo Nechánice je změnou č. 1 ÚP rozvíjeno drobnými změnami v podobě úprav dopravní dostupnosti v rámci stávajících návrhových ploch. Nově jsou navrženy plochy občanské vybavenosti komerční (rozšíření hotelu René), plochy obytné a plochy veřejných prostranství.

V sídle Želivec - Mandava jsou změnou ÚP upraveny některé nevyhovující dopravní napojení místních komunikací. Na území Želivce je rozvíjena občanská vybavenost v podobě nové základní školy, v západní části Mandavy je rozšířena plocha stávající kompostárny s ochrannou zelení. Zároveň je u komunikace II/603 doplněna plocha pro penzion. V oblasti Želivce jsou doplněny drobné plochy obytné zástavby a navrženy drobné úpravy místních komunikací.

Trasy stávajících silnic II. a III. třídy jsou v řešeném území stabilizovány. Přetíženost komunikace II/603 tranzitní dopravou nelze v rámci místního dopravního řešení změnit. Problém vychází z momentálního stavu nadřazeného dopravního systému v širším měřítku, který může být do budoucna příznivě ovlivněn v souvislosti s realizací dálnice D3. ZÚR SK počítá s koridorem přeložky silnice II/104 (stav III/00315) a změna č. 1 ÚP Sulice ji plně zachovává. Systém místních a sběrných komunikací se změnou ÚP nemění, doplňují nebo upravují se místní komunikace pouze v některých lokalitách pro vhodnější napojení jednotlivých parcel. Řešení dopravy v klidu zůstává dle platného ÚP, změna pouze upřesňuje parkování, resp. počet parkovacích stání na vlastních pozemcích objektů RD.

Zásobování vodou je řešeno platnou ÚPD a nové zastavitelné plochy změny č. 1 budou napojeny na VDJ Mandava doplněním, resp. prodloužením stávajících zásobovacích řadů. Problém likvidace splaškových vod je částečně vyřešen rekonstrukcí ČOV Borovina. Dle platného ÚP nadále platí návrh na vybudování nové ČOV v Nechánicích (pro Nechánice a Sulice) a možnost zaústění splašků do rekonstruované a kapacitně rozšířené ČOV Kamenice pro místní část Želivec (je zajištěna rezerva). Nové rozvojové plochy dle ÚP a nové plochy dle změny č. 1 ÚP Sulice (K Hlubočince a Osiči) budou odkanalizovány do ČOV Nechánice. Nové výstavby jsou podmíněny zajištěním dostatečné kapacitní infrastruktury.

Změna ÚP pro vytápění nadále počítá především s využitím zemního plynu.

Celková plocha záboru ZPF dle změny č. 1 ÚP je 14,37 ha, týká se převážně půd se III. třídou ochrany. Pro navržený zábor ZPF byl příslušným orgánem ochrany ZPF udělen souhlas. Součástí návrhu změny ÚP je stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání.

2. Souhrnná charakteristika předpokládaných vlivů koncepce na životní prostředí z hlediska jejich velikosti a významnosti

Celkové zhodnocení vlivu ÚP na jednotlivé složky životního prostředí

Vliv na obyvatelstvo, hlukovou situaci, ovzduší

Vlivy na obyvatelstvo v souvislosti se změnou č. 1 ÚP Sulice mohou vzniknout především v rámci rozvojových ploch v území. Mezi negativní vlivy lze řadit potenciální zhoršení akustických a rozptylových (minimálně) podmínek při navýšení dopravní obslužnosti v území. Předpokladem umístění nových záměrů bude dodržení imisních limitů dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a maximálních přípustných hladin hluku ve venkovním prostoru staveb bydlení a území podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Dle vyhodnocení SEA je dodržení těchto podmínek pro umístění nových záměrů dle změny ÚP možné splnit. Na území Sulic nejsou překračovány imisní limity s výjimkou přízemního ozonu a nejbližšího okolí podél silnice II/603. Proto nejsou ve změně ÚP do její blízkosti umístěny žádné objekty bydlení ani občanské vybavenosti. Výhledově se Sulice dostanou mezi dvě fungující dálniční komunikace D1 a D3, soustřeďující dopravu směrem k jihu a jihovýchodu. To může do budoucna příznivě ovlivnit dnešní nadměrné zatížení silnice II/603. Lze předpokládat, že provedením změny Z1/15 – rozšíření stávajícího areálu kompostárny dojde k navýšení dopravní zátěže a to přispěje ke zhoršení imisní situace v dané oblasti. V případě realizace rozšíření kompostárny je dle vyhodnocení SEA doporučeno zpracování konkretizované hlukové studie záměru. Vzhledem k vysoké intenzitě dopravy na silnici II/603 a skutečnosti, že kompostárna je již delší dobu v provozu, nelze očekávat výrazné ovlivnění stávající obytné zástavby. Kompostárna je oddělena od komunikace II/603 izolační zelení. Uplatněním změny ÚP lze očekávat ovlivnění akustické situace oproti stávajícímu stavu generovanými záměry na nových rozvojových plochách. Doprava generovaná těmito plochami bude částečně ovlivňovat akustickou situaci v řešeném území. V případě, že by plochy výroby a skladování vykazovaly vysokou obrátkovost dopravy, bude nutné vliv na akustickou situaci vyhodnotit v rámci povolování konkrétních záměrů. Dle provedeného hodnocení SEA lze vliv navržených rozvojových ploch na akustickou situaci hodnotit jako přiměřený, v některých lokalitách jako nevýznamný.

Vliv na vodu

Řešené území nepatří mezi zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod. Změna ÚP zachovává systém centrálního zásobování pitnou vodou, tj. v severní části z přivaděče Jesenice – část Hlubočinka, v ostatních částech území se zásobuje z dálkového přivaděče Želivka přes vodojem Mandava. Do území zasahuje ochranné pásmo vodních zdrojů Radějovice. Navrhovaná obytná zástavba v lokalitě Hlubočinka – jihovýchod při předepsané likvidaci splaškových vod na plánovanou ČOV Nechánice neohrožuje užívání těchto vodních zdrojů. Nové rozvojové plochy pro bydlení v Hlubočince budou napojeny na plánovanou ČOV Nechánice. Odvádění dešťových vod ze stávajících komunikací a zpevněných ploch zůstane zachováno. Nové komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňující alespoň částečné zasakování a se zasakováním v jímkách, podélných vsakovacích žlabech při kraji ploch a nových retenčních nádrží. Odvod dešťových vod z lokalit řešených změnou ÚP Sulice bude prováděna přednostně zasakováním na vlastních pozemcích. V případě, že toto nebude z technických důvodů možné, je pak možné odvést dešťové vody prostřednictvím retence do povrchového vodního toku, nebo kombinovat zasakování s řízeným odváděním vybaveným retencí.

Vliv na zemědělský půdní fond

Změnou č. 1 ÚP Sulice je celkem dotčeno 14,37 ha zemědělské půdy, převážně ve III. třídě ochrany dle BPEJ. Z toho v zastavěném území je dotčeno 0,71 ha. Změna ÚP navazuje na stávající charakter urbanistické struktury a prostorového uspořádání v území. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou v přímé vazbě na zastavěné území. U záborů pro bydlení se předpokládá ponechání cca 50 – 70 % výměry pozemků v ZPF, kultuře zahrada. Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou změnou ÚP dotčeny. Pro uvolnění ZPF v požadovaném rozsahu byl příslušným orgánem ochrany ZPF udělen souhlas.

Vliv na přírodu a krajinný ráz

V řešeném území dotčeném změnou č. 1 ÚP se nenacházejí zvláště chráněná území přírody ve smyslu zákona o ochraně přírody a krajiny. Na daném území ani v přilehlém okolí se nenacházejí žádné EVL ani PO soustavy Natura 2000. Stávající území má charakter zemědělské krajiny se

scelenými bloky orné půdy a původními venkovskými hospodářskými sídly, které se v současné době zdatelně rozvíjejí formou kobercových zástaveb rodinných domů – obytné satelity. Lokální dominantou v území je ploché návrší Mandava. Z provedeného vyhodnocení SEA je patrné, že krajinný ráz v území je téměř indiferentní. Nevyskytují se zde žádné prvky zásadního významu. Zároveň nedochází k velkým negativním zásahům do krajinného rázu. Nově vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v přímé vazbě na zastavěné území. Účelem koncepce je ucelení fragmentovaného členění zastavěného území a vytváření kompaktních urbánních celků. Změna č. 1 ÚP plně respektuje ráz sídelní krajiny, zachovává velké ucelené plochy zemědělské krajiny, lesů a všechny vodoteče a vodní plochy. Prostupnost krajiny je zajištěna prvky územního systému ekologické stability. Změna ÚP tento systém nijak nenarušuje ani významně neupravuje. Změna ÚP doplňuje okraje zástavby vůči krajině, doplňuje vybavenost a posiluje prostupnost území.

Připomínky orgánu ochrany přírody a krajiny MěÚ Říčany k některým sporným lokalitám změny č. 1 ÚP Sulice byly předmětem jednání. Výsledky a závěry tohoto jednání dle doloženého vypořádání budou v rámci schvalování změny ÚP pořizovatelem plně respektovány.

3. Návrh opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů koncepce na životní prostředí

Na základě vyhodnocení vlivů na životní prostředí byla navržena příslušná opatření uvedená ve vyhodnocení SEA kapitole 8 „*Popis navrhovaných opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných záporných vlivů na životní prostředí*“ na str. 59 vyhodnocení SEA. Tato opatření (podmínky) jsou dále specifikována a upřesněna dle učiněné dohody (záznam z jednání ke stanovisku orgánu ochrany přírody a krajiny MěÚ Říčany k návrhu změny č. 1 ÚP Sulice konaného dne 13. 6. 2016) k jednotlivým plochám uvedeným níže, ve výroku souhlasného stanoviska. Ze závěrů vyhodnocení SEA vyplývá, že vlivy koncepce na životní prostředí jsou řešitelné v míře únosného zatížení. Z hlediska negativních vlivů na životní prostředí lze s předpokládanými navrženy změnami v území souhlasit za podmínek uplatnění opatření pro jednotlivé lokality.

4. Varianty

Návrh změny č. 1 ÚP Sulice je předložen v jedné návrhové variantě. Vyhodnocení vlivů koncepce změny č. 1 ÚP bylo posuzováno ve vztahu k tzv. nulové variantě, tj. k současnému stavu.

IV. STANOVISKO

Na základě předloženého návrhu územního plánu včetně vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyjádření k němu uplatněných

v y d á v á

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako příslušný úřad podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, v souladu s § 10g cit. zákona z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.

souhlasné stanovisko

k posouzení vlivů provádění
změny č. 1 územního plánu Sulice
na životní prostředí.

V rámci navazujícího stupně řešení územního plánu a navazujících samostatných správních řízení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů.

Pro fázi vydání a uplatňování změny č. 1 ÚP Sulice se navrhuje následující podmínky:

- Konkrétní záměry připravované v navrhovaných lokalitách řešeného území, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů,

budou posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí (projektová EIA). (Dle platné novely cit. zákona se jedná i o rozsáhlé plochy obytné zástavby v sídle Hlubočinka).

Opatření na ochranu krajinného rázu

Lokality Z1/1, Z1/3, Z1/2

- Plocha Z1/3 bude v rámci etapizace zařazena do II. etapy výstavby. Podmínkou zahájení výstavby v této ploše bude 70 % zastavěnost plochy Z1/1. Rozhodování o změnách v území bude podmíněno zpracováním regulačního plánu v rozsahu zahrnujícím obě dvě plochy Z1/1 a Z1/3. Procento ploch veřejné zeleně stanovit na max. 15 %.
- Z1/2 – bude stanovena redukce plochy v její severní části, kde dojde k vypuštění p.p.č. 106/33 za účelem zachování stávající vzrostlé zeleně. Napojení plochy bude řešeno ze stávajících místních komunikací v rámci územní studie, jejíž zpracování je stanoveno jako podmínka pro rozhodování o změnách v území.
- V zastavěných částech nezvyšovat výšku objektů nad stávající nejvyšší bod.
- Zbytečně nezahušťovat zástavbu novými RD.
- Dodržovat všechna pravidla pro uspořádání území, především požadavky na minimální velikost parcel, maximální výšky objektů, maximální zastavěnou plochu a minimální plochu zeleně pozemků.
- Neumísťovat novou řadovou zástavbu RD a dvojdomy v plochách sousedících s volnou krajinou.
- Směrem do volné krajiny situovat nezastavěné části pozemků – zahrady.
- Vždy návazně realizovat doprovodné sadové úpravy, nezapomínat na výsadbu typických dřevin v zástavbě, i vzrůstných, a to ať už soukromých plochách nebo na plochách veřejných.

Lokality Z1/5 a Z1/6

- Návrh těchto změn bude vypuštěn.

Lokalita Z1/10

- Rozsah zastavitelné plochy bude stanoven tak, aby oplocení respektovalo stávající vzrostlou zeleň. Tato skutečnost vzhledem k tomu, že se jedná o regulativ v měřítku výkresu graficky nevyjádřitelný, bude uvedena i v textové části.

Lokalita Z1/15

- Zřídit liniový pás vzrostlé zeleně, který bude realizován ještě před samotným užíváním rozšířené kompostárny (kolaudací).
- V rámci projektu zvýšení kapacity kompostárny navrhnout její odclonění/ohraničení střední a vysokou zelení (s možností umístit protihluková opatření chránící obytnou zástavbu – prověřit hlukovou studií).
- Pro všechny výsadby veřejné i krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin.

Lokalita Z1/16, Z1/17 a Z1/18

- Plochu Z1/16 je možné realizovat. U ploch Z1/17 a Z1/18 dojde k úpravě. Z prostřední plochy Z1/18 bude vyčleněna plocha pro veřejnou zeleň v rozsahu cca 1 000 m² (další veřejná zeleň bude v rámci plochy Z1/14 a Z1/23).

Lokalita Z1/21

- Plocha bude zmenšena tak, aby její hranice navazovala na hranici zastavěného území (ve východní části) a zastavitelného území (západní část). Rozsah zastavitelné plochy (pro max. 2 RD) bude stanoven tak, aby oplocení bylo mimo stávající vzrostlou zeleň, která zůstane respektována jako pás stávající zeleně.

Lokalita Z1/23

- Návrh této změny bude vypuštěn, zůstává zeleň veřejná.

Lokalita Z1/24

- Plochu je možné realizovat za předpokladu, že plocha určená k zástavbě neomezí prvek ÚSES, tzn. oplocení pozemku. Případná budoucí komunikace bude realizována nejméně ve vzdálenosti 15 m od břehové hrany vodního toku.

Lokalita Z1/30

- Plocha bude upravena na rozlohu 1 000 m². Jako podmínka pro výstavbu se stanovuje realizace zeleně, která jí bude předcházet – návrh NSV (zeleň vysoká mimolesní) západně a severně od plochy SR v rozsahu cca 1 000 m². Jako maximální výška zástavby u šikmých a tvarovaných střech bude stanoveno 7,5 m nebo maximálně 6 m u plochých střech.

Lokalita Z1/34

- Jako regulativ bude doplněn požadavek na stanovení plochy zeleně v rozsahu 30 %.

Obecné podmínky

- Zeleň ve volné krajině realizovat dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanoviště.
- Vysadit obvodovou zeleň kolem objektů výroby a skladování s cílem začlenit hmotově výrazné výrobní objekty do krajiny.

Opatření na ochranu vod

- Nové vodovodní řady pro novou zástavbu budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových ploch je nutno posoudit profily stávajících rozvodných řadů, na které budou nové lokality napojeny.
- Před napojením nových lokalit v obci na stávající ČOV je vždy nutno posoudit kapacity stávajících stok a ČOV.
- Konkrétní záměry řešit s minimalizací ovlivnění odtokových poměrů – preferovat technická řešení s jímáním dešťových vod na pozemcích jejich vzniku, retenci a využívání dešťových vod k závlahám.

Obecné podmínky

- Konkrétní záměry řešit s minimalizací ovlivnění odtokových poměrů – preferovat technická řešení s jímáním dešťových vod na pozemcích jejich vzniku, retenci a využívání dešťových vod k závlahám.
- Nové komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňujícími alespoň částečné zasakování dešťových vod a se zasakováním v jímkách, podélných vsakovacích žlabech a při kraji ploch a nových retenčních nádrží.
- Záměry, kde by při provozu mohlo dojít ke znečištění vod (např. ropné látky u parkovišť, odstavných stání, garáží, atd.) budou řešeny s příslušnými opatřeními pro ochranu vod.

Opatření na ochranu ovzduší

- Při povolování staveb prověřit možnost realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území (např. dopravní stavby, kompostárna), rozptylovými studiemi s návrhy konkrétních opatření.
- U záměrů, které mohou zvyšovat prašnost, je třeba přijmout opatření k minimalizaci tohoto negativního vlivu (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na plochách výroby a skladů).

Opatření na ochranu zdraví před nepříznivými účinky hluku

- Pro konkrétní návrh dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných prostorů budov. Na základě řešení hlukové situace (výpočtů) řešit konkrétní protihluková opatření.
- Chráněnou obytnou zástavbu situovat do území tak, aby byly splněny hygienické limity hluku dané nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
- V případě, že v rámci rozšíření kompostárny bude uvedeno do provozu více stacionárních zdrojů (drtiče, štěpkovače a jiná zařízení), je doporučeno zpracovat konkretizované hlukové studie záměru.
- V případě, že by na plochy výroby a skladování byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy, bude třeba vliv na akustickou situaci vyhodnotit v rámci povolovacích procesů jednotlivých záměrů.

Zároveň Krajský úřad upozorňuje na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/2001 Sb., podle kterého je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke koncepci, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do koncepcce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou koncepcí je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepcce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

Ing. Josef Keřka, Ph.D.
vedoucí odboru životního
prostředí a zemědělství

K. SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Požizovatel jednotlivé podmínky stanoviska vydaného podle § 50 odst. 5 zohlednil takto:

1. Podmínka, aby jednotlivé záměry připravované v navrhovaných lokalitách řešeného území, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, byly posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí (projektová EIA) – dle novely zákona se týká i rozsáhlé plochy obytné zástavby v sídle Hlubočinka se vztahuje k fázi uplatňování a bude tedy akceptována v rámci navazujících územních, popřípadě stavebních řízeních. (*Pozn. Pořizovatele: Plocha v Hlubočince byla z návrhu změny vypuštěna*).
2. Podmínka na opatření ochrany krajinného rázu stanovené pro plochu Z1/3 jako požadavek na její zařazení do II. etapy se vztahuje k fázi vydání změny je s ohledem na vypuštění předmětné plochy z návrhu změny bezpředmětná.
3. Podmínky na redukci plochy Z1/2 v severní části území s požadavkem na zachování stávající vzrostlé zeleně, stejně jako požadavek, aby podmínkou pro rozhodování v území bylo zpracování územní studie se vztahuje k fázi vydání změny a obě tyto podmínky byly plně respektovány a návrh změny byl upraven v souladu s uplatněnými požadavky..Zároveň je ošetřeno omezení podlažnosti, která byla nastavena s ohledem na charakteristiku území.
4. Podmínka, aby v zastavěných částech nebyly zvyšovány výšky objektů nad stávající nejvyšší se vztahuje k fázi vydání předmětné změny a je ošetřena stanovením pevné maximální výšky objektů pro jednotlivé lokality, takže dodatečné zvyšování zástavby by bylo v rozporu s nastavenými regulativy výrokové části nejen změny, ale i ÚP.
5. Podmínka, aby nebyla zahušťována zástavba novými rodinnými domy se vztahuje k fázi vydání předmětné změny a je ošetřena stanovením pevné minimální výměry parcel, takže dodatečné zahušťování by bylo v rozporu s nastavenými regulativy výrokové části nejen změny, ale i ÚP“
6. Podmínky dodržovat všechna pravidla pro uspořádání území, především požadavky na minimální velikost parcel, maximální výšky objektů, maximální zastavěnou plochu a minimální plochu zeleně pozemků se vztahuje k fázi uplatňování územního plánu a bude akceptována v rámci navazujících územních, popř. stavebních řízeních.
7. Podmínka neumísťovat novou řadovou zástavbu RD a dvojdomy v plochách sousedících s volnou krajinou je stanovena v kapitole 6.2 Obecné zásady.

8. Podmínka , aby směrem do volné krajiny byly situovány nezastavěné části pozemků – zahrady se vztahuje k fázi vydání předmětné změny a je v kapitole 6.2.Obecné zásady.stasnovena
9. Podmínka vždy návazně realizovat doprovodné sadové úpravy, nezapomínat na výsadbu typických dřevin v zástavbě, i vzrůstných, a to jak na soukromých nebo na veřejných plochách se vztahuje k fázi uplatňování předmětné změny a bude akceptována v rámci navazujících řízení.
- 10.Podmínka na vypuštění lokality Z1/5 a Z1/6 vztahující se k fázi vydání změny byla respektována a předmětné plochy byly z návrhu změny vypuštěny.
- 11.Podmínka, aby rozsah zastavitelné plochy Z1/10 respektoval stávající vzrostlou zeleň se vztahuje k fázi vydání změny a s ohledem na grafickou nevyjádřitelnost v měřítku výkresu zpracována do výrokové části textu.
- 12.Podmínka na zřízení liniového pásu vzrostlé zeleně u lokality Z1/15 v době před jejím užíváním se vztahuje k fázi vydání změny, byla plně respektována a zpracována do výrokové části textu.
- 13.Podmínka, aby v rámci projektu zvýšení kapacity kompostárny bylo navrženo její odclonění/ohraničení střední a vysokou zelení s možností umístění protihlukových opatření chránících obytnou zástavbu se vztahuje k fázi vydání změny, byla plně respektována zpracováním do výrokové části textu.
- 14.Podmínka pro všechny výsadby veřejné i krajinné zeleně používat výhradně původní přirozené druhy rostlin se vztahuje k fázi vydání změny a byla plně respektována zpracováním do výrokové části textu.
- 15.Podmínka na úpravu ploch Z1/17 a Z1/18 na vyčlenění plochy veřejné zeleně v rozsahu cca 1000m² se vztahuje k fázi vydání změny a byla plně respektována.
- 16.Podmínka na zmenšení plochy Z1/21 pro max. 2 RD tak, aby zůstala zachována stávající vzrostlá zeleň se vztahuje k fázi vydání změny a byla plně respektována.
- 17.Podmínka na vypuštění lokality Z1/23 se vztahuje k fázi vydání změny a byla plně respektována.
- 18.Podmínky realizace plochy Z1/24 na respektování ÚSES a realizace komunikace v min. vzdálenosti 15 m od břehové hrany vodního toku se vztahují k fázi vydání změny a byly plně respektovány.
- 19.Podmínky na úpravu plochy u lokality Z1/30 na rozlohu 1000m² a na realizaci zeleně vysoké mimolesní západně a severně od této plochy v rozsahu cca 1000m² včetně stanovení maximální výšky zástavby se vztahují k fázi vydání změny a byly plně respektovány.
- 20.Podmínka stanovit pro plochu Z1/34 regulativ zeleně v rozsahu 30% se vztahuje k fázi vydání změny a byla plně respektována.
- 21.Obecné podmínky, aby zeleň v krajině byla realizována dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost a na vysazení obvodové zeleně kolem areálů výroby a skladování se vztahují k fázi uplatňování ÚP, ve které se bude realizace – výsadba zeleně zajišťovat.
- 22.Podmínka pro lokality Z1/1 (z návrhu změny vypuštěna), Z1/3 (z návrhu změny vypuštěna) a Z1/2 na postupnou výstavbu nových vodovodních řadů se vztahuje k fázi uplatňování ÚP, neboť se týká již vlastní realizace řadů a nikoliv vlastního řešení změny. Podmínka na posouzení profilů stávajících rozvodných řadů, na které bude nová lokalita Z1/2 napojena již byla v rámci navrhované změny zohledněna, neboť návrh je proveden již s ohledem na napojení na stávající síť. Podmínka, aby u této nové lokality Z1/2 byly posouzena kapacita stávajících stok a ČOV již byla v rámci navrhované změny zohledněna, neboť tento návrh vychází z vyhodnocení stávajícího stavu a je doplněn odpovídajícími výpočty. Rovněž tak podmínka, aby konkrétní záměry byly řešeny s minimalizací ovlivnění odtokových poměrů s preferováním technických řešení s jímáním dešťových vod na pozemcích jejich vzniku atd. již byla v rámci navrhované změny obsažena.
- 23.Obecné podmínky stanovené pro lokalitu Z1/2 (lokality Z1/1 a Z1/3 byly z návrhu změny vypuštěny) požadující konkrétní záměry řešit s minimalizací ovlivnění odtokových poměrů a preferencí technických řešení k jímání dešťových vod se vztahují k fázi uplatňování ÚP a budou akceptovány v následujících územních popř. stavebních řízení, neboť jsou uplatňovány již ke konkrétním záměrům. Totéž se týká i podmínek, které by měly být stanoveny pro budování nových komunikací z hlediska likvidace dešťových vod; popř. záměrů , u nichž by mohlo dojít k znečištění vod např. ropnými látkami (parkoviště, odstavná stání, garáže).

24. Podmínka, aby při povolování staveb byly prověřeny možnosti realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území rozptylovými studii se vztahuje k fázi naplňování ÚP, v rámci níž jsou v navazujících územních popř. stavebních řízeních povolovány.
25. Podmínka, aby pro konkrétní návrhy dopravních staveb byla řešena hluková situace se vztahuje k fázi naplňování ÚP, v rámci níž jsou v navazujících územních, popř. stavebních řízeních tyto stavby povolovány.
26. Podmínka situovat chráněnou obytnou zástavbu tak, aby byly splněny hygienické limity hluku se vztahuje k fázi naplňování, v rámci níž jsou v navazujících územních, popř. stavebních řízeních tyto stavby „situovány“ – umístovány.
27. Podmínka, že v případě že v rámci rozšíření kompostárny bude uvedeno do provozu více stacionárních zdrojů (drtiče, štěpkovače a jiná zařízení), je doporučeno zpracovat konkretizované hlukové studie záměru se vztahuje až k fázi uplatňování ÚP – navazujících územních, popř. stavebních řízení, v rámci kterých bude o umístění výše uvedených stacionárních zdrojů rozhodováno.
28. Podmínka, na vyhodnocení akustické situace u ploch výroby a skladování, kde by byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy se vztahuje, jak sám dotčený orgán uvádí až do fáze uplatňování ÚP- do navazujících povolovacích procesů – územních, popř. stavebních řízení.

Způsob vypořádání dotčeným orgánem stanovených podmínek a uvedení závažných důvodů u podmínek, které nebyly pro fázi vydání ÚP zohledněny a respektovány:

- Pro fázi vydání změny územního plánu č. 1 Sulice nebyla a nemohly být zohledněny a respektovány podmínka uvedené pod body 1., 6., 9., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27. a 28., neboť jak bylo již výše uvedeno, tyto se tedy zcela jednoznačně a nepochybně vztahují až k fázi uplatňování ÚP a proto nemají žádný dopad na vlastní úpravy zpracované dokumentace návrhu předmětné změny, což ostatně dotčený orgán ve svém stanovisku, ve kterém vydané podmínky označil společně jako podmínky pro vydání a uplatňování ÚP, nezpochybnil. Podmínky tak bude možné uplatňovat až po nabytí účinnosti ÚP, kdy je stavební úřad bude vymáhat v následných územních, popř. stavebních řízeních.
- Pro fázi vydání změny územního plánu č. 1 Sulice nebyly a nemohly být zohledněny a respektovány podmínky uvedené pod bodem 2.; a v případě ploch Z1/1 a Z1/3 pod bodem 22, neboť tyto plochy byly z návrhu změny vypuštěny.

Shrnutí způsobu vypořádání dotčeným orgánem stanovených podmínek:

Z pohledu pořizovatele lze konstatovat, že stanovisko dotčeného orgánu bylo respektováno v celém rozsahu vyjma podmínek, které nemohly být zohledněny z výše uvedených důvodů, které označujeme za závažnou překážku pro jejich naplnění, neboť byly způsobeny:

- Stanovením podmínek, které do vlastní koncepce změny č. 1 územního plánu Sulice nemají dopad, neboť jak dotčený orgán sám připouští jsou stanoveny jako podmínky pro uplatňování změny ÚP a nikoliv pro její vydání. Jedná se o podmínky, pro jejichž vypořádání nemá pořizovatel ve stavebním zákoně s ohledem na jejich charakteristiku, která překračuje podrobnost řešení ÚP a týká se až navazujících řízení, svěřeny žádné kompetence.
- Vypuštěním předmětných ploch z návrhu změny a důvod na stanovení podmínek pro ně, tedy již netrvá.

L. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

L.1. HRANICE ZASTAVĚNÉHO A ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena v platném ÚP Sulice. Změna č.1. ÚP aktualizuje hranici zastavěného území dle doplňkových průzkumů a dle stávajícího stavu území k 31.1.2016. Do zastavěného území nebyly zahrnuty pozemky s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením, pokud nebylo na místě zjištěno zahájení stavby. Lokalita Mandava byla zahrnuta do zastavěného území jako celek, protože jsou zde kompletně zrealizovány komunikace a inženýrské

sítě, nyní probíhá intenzivní výstavba RD a část je již hotová. Výklad o zahrnutí těchto ploch se liší, zpracovatel se řídí posledním oficiálním výkladem MMR.

Hranice zastavitelného území viz grafická část (výkres č. 1 Základní členění území a výkres č.2 Hlavní výkres)

L.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

L.2.1. HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ

Správní území obce Sulice se nachází na západní hranici ORP Říčany a okresu Praha – východ. Je umístěno ve výhodné poloze na trase Praha- Poříčí nad Sázavou- Benešov, tj. komunikace II/603, která umožňuje rychlé napojení přes Jesenici do Prahy, na Pražský okruh – rychlostní komunikace R1. Na dálnici D1 je území napojeno komunikací II/107 přes Velké Popovice. Plánované je také dle ZÚR SK napojení řešeného území na dálnici D3 (Praha – České Budějovice – Linz) u Jílové u Prahy přes komunikaci II/104 (nyní III/00315). Tento výčet dopravního napojení na úvod je uveden záměrně, protože dokladuje příslušnost k příměstské zóně hl. m. Prahy, kde je velký tlak na rozvoj obytné zástavby.

Na správním území obce Sulice se nachází 4 historicky doložená sídla – Sulice, Nechánice, Želivec a Hlubočinka, jejichž vývoj probíhal víceméně nezávisle.

Sulice

První zmínka o sídle Sulice pochází z roku 1282 obec vznikla jak zemědělské sídlo s několika dvorci, s dochovanou menší tvrzí. Na začátku 20. století se jednalo o ves v blízkosti původní císařské cesty (dnešní komunikace II/603). Obyvatelstvo se živilo polním hospodářstvím. V sídle se nacházelo přibližně 30 domů s 235 obyvateli.

Ostatní sídla vznikala jako malé zemědělské dvorce v 14. a 15.st. Na začátku 20.st se jednalo o samostatné zemědělské osady v případě Hlubočinky se jednalo pouze o několik stavení. Osady Želivec a Nechánice měly přibližně stejný počet stavení a obyvatel, přesto se lišily zcela jinou strukturou. Osada Nechánice byla založená jako rostlá kompaktní zatímco Želivec měl strukturu rozptýlenou poblíž a podél tzv. Linecké silnice (dnešní II/603).

Obec z hlediska počtu obyvatel zůstávala mezi lety 1950 až 1995 stabilní. Zatímco počet obyvatel se pohyboval okolo 500, rozvoj obytné výstavby, důsledkem potřeby vyššího standardu bydlení, plynule stoupal. Největší rozvoj v období mezi lety 1950 a 1995 zaznamenala část Želivec, jenž se rozvíjela v návaznosti na sídlo Nová Hospoda (správní území Kamenice). Nový rozvoj na celém řešeném území nastává až po r. 1995, v návaznosti na změny společenského systému a ekonomiky. Vlivem hospodářské růstu a dobrého vývoje ekonomiky na přelomu století prochází obec výrazným rozvojem. Nejvýznamnější změnou prošla část obce Hlubočinka výstavbou residenční čtvrti, která vznikla jako nové sídlo bez jakékoli vazby na stávající sídelní strukturu. Velmi výrazným rozvojem postupně prochází i území Nechánic a oblast Mandava nad územím Želivce. Sídlo Nechánice je rozvíjeno v návaznosti na původní osadu. Oblast Mandava se svým rozvojem částečně napojuje na stávající zástavbu Želivce.

L.2.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Koncepce rozvoje území Změnou č.1 ÚP Sulice navazuje na platný ÚP a vychází ze současného stavu území, jeho dosavadního rozvoje a postavení sídla v rozvojové oblasti OB 1 dle PÚR ČR a ZÚR SK.

Cílem Změny č. 1 ÚP Sulice je rozvíjení předpokladů pro dosažení udržitelného rozvoje území, což je podmíněno vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel v území a pro zlepšování životního prostředí. Na základě demografické studie předpokládaného vývoje počtu obyvatel obce je vymezeno odpovídající množství zastavitelných ploch pro bydlení, veřejná prostranství a doplnění občanské vybavenosti. Změna č.1 ÚP Sulice vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na stávající sídelní strukturu a nedochází tak k žádnému vyčleňování nových celků.

Změna č.1 ÚP Sulice rozvíjí nejen oblasti bydlení, ale zároveň doplňuje potřebnou veřejnou infrastrukturu v podobě občanské vybavenosti (škola, obecní úřad) a podpory komerčního občanské vybavení. Snahou návrhu je také podpora malého a středního podnikání v obytných plochách nezbytného pro ekonomickou soběstačnost obce a snížení závislosti na dojížděcí za prací do Prahy.

Rozvoj obce nelze koncipovat bez zohlednění jejích přírodních a krajinných hodnot. V tomto směru je klíčové zajistit ochranu území a krajiny před nekoordinovaným rozvojem zástavby. Návrh proto vymezuje plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití regulačním plánem.

L.2.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č.1 ÚP Sulice navazuje na stávající charakter urbanistické struktury a prostorového uspořádání v území. Koncepce vychází z funkčních, plošných a prostorových předpokladů území a řešených sídel.

Nově vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v přímé vazbě na zastavěné území. Koncepce má za cíl doplnit potřebné plochy veřejné infrastruktury a nové zastavitelné plochy vymezit s ohledem na prostorové uspořádání v jednotlivých sídlech. Účelem je ucelení fragmentovaného členění zastavěného území a vytváření kompaktních urbánních celků.

Sulice

Změna č.1 upravuje rozvoj jižní části s ohledem na lepší členění budoucí zástavby. Změnou funkčního využití je doplněna občanská vybavenost (obecní úřad) v centru obce. Dle stávajícího stavu a geomorfologie je upraven hrana rozvojové plochy (S-12, S-16, S-37) v jihovýchodní části. V západní části je novou rozvojovou plochou doplněna struktura obytné zástavby v rámci kompaktnější vazby (plocha S-33) na stávající strukturu. V jižní části Sulic je upraven dopravní systém a hranice zastavitelného území dle hranic pozemků (plochy S-23, S-24, S-35, S-29). Důležitou součástí je také nové umístění obecního úřadu (S34) a doplnění ploch drobné výroby (S-39) včetně veřejné zeleně (S-16).

Hlubočinka

Změna č.1 vymezuje plochy rezervy R1. Tato plocha zachovává prostor pro budoucí možné společné centrum pro sídla Sulice a Hlubočinky s možností velkého podílu občanské a komerční vybavenosti včetně bydlení.

Nechánice.

Sídlo Nechanice je Změnou č.1 rozvíjeno drobnými změnami v podobě úprav dopravní dostupnosti v rámci stávajících návrhových ploch. Jsou navrženy nové plochy občanské vybavenosti komerční (rozšíření hotelu René N-33). Změnou č.1 jsou rozvíjeny plochy veřejných prostranství jak v rámci stávající zástavby tak v návaznosti na nově navržené obytné plochy (N-29).

Želivec, Mandava

V rámci Změny č.1 jsou upraveny některé nevyhovující dopravní napojení sítě místních komunikací. Na území Želivce je rozvíjena občanská vybavenost v podobě nové plochy pro základní školu (Ž 20) navazující na stávající plochy mateřské školy, základní školy a veřejnou zeleň (Ž-22). V západní části Mandavy je rozšířena plocha technické infrastruktury (kompostárna, M-24) s ochranou zelení (M-25). Zároveň je u komunikace II/603 doplněna o chybějící ubytovací kapacity (M-26). V oblasti Želivce jsou doplněny drobné plochy obytné zástavby a navrženy drobné úpravy místních komunikací.

PLOCHY ZMĚN Č.1 ÚP SULICE

Katastrální území Sulice

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání	rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita
Z1/1		H-41	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - orná	0,40	Veřejná zeleň, pěší propojení
Z1/2	Z1/2	N-29	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	1,26	12 RD
Z1/3	neobsazeno						
Z1/4	Z1/4	Ž-21		Plochy smíšené obytné – rekreační	Ostatní plocha	0,03	zrušení cesty
Z1/5	neobsazeno						
Z1/6	neobsazeno						
Z1/7	Z1/7	M-22	BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Zahrada	0,19	1 RD
Z1/8	Z1/8	N-33	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	Zahrada, ostatní plocha	0,18	rozšíření hotelu
Z1/9	Z1/9	S-16	ZV	Zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF – orná, ostatní plocha	0,28	Veřejná zeleň, pěší propojení (rozšíření)
Z1/9	Z1/9	S-37	VD	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	Ostatní plocha	0,13	drobná stavební výroba, údržba a sklad
Z1/10	Z1/10	-	NSV	Smíšené nezastavěné území- zeleň vysoká mimolesní	Ostatní plocha	0,05	změna přístupu k pozemkům
		-	NZT	plochy zemědělské- trvalý travní porost	Ostatní plocha	0,03	změna přístupu k pozemkům
Z1/11	Z1/11	N-32	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,01	změna přístupu k pozemkům
Z1/12	Z1/12	N-31	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,01	změna přístupu k pozemkům
Z1/13	Z1/13	N-07	DSK	Místní zklidněná komunikace	ZPF – travní porost	0,01	změna přístupu k pozemkům

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání	rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita
Z1/14	Z1/14	N-36	PV	Veřejná prostranství	ZPF – travní porost	0,07	Veřejné prostranství s dětským hřištěm
Z1/15	Z1/15	M-24	TI	Plochy technické infrastruktury	ZPF – orná	0,46	rozšíření kompostárny
		M-25	ZO	Zeleň ochranná a izolační	ZPF – orná	0,11	ochranná a segregační zeleň
Z1/16	Z1/16	Ž-18	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,41	2 RD
Z1/17	Z1/17	N-30	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – travní porost	0,09	1 RD
Z1/18	Z1/18	N-37	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – travní porost	0,15	1 RD
Z1/19	Z1/19	S-23	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	Zahrada	0,14	úprava komunikace 1 RD
		S-24	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	Zahrada	0,48	úprava komunikace 1-2 RD
Z1/19	Z1/19	S-26	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	-	úprava komunikace
Z1/19	Z1/19	S-29	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,08	1 RD
Z1/19	Z1/19	S-35	PV	Veřejná prostranství	Zahrada, ZPF – orná	0,12	Veřejné prostranství s dětským hřištěm,
Z1/20	Z1/20	-	ZS	Zeleň soukromá vyhrazená	Zahrada, ZPF – travní porost	0,59	zahrada
Z1/21	Z1/21	S-33	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – travní porost	0,21	2 RD s prostory pro podnikání
Z1/1	Z1/22	H-41	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF – orná	viz Z1/1A	viz Z1/1A
Z1/23	Z1/23	neobsazeno					
Z1/24	Z1/24	M-23	BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	ZPF – orná	0,12	1 RD

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání	rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita
Z1/25	Z1/25	H-38	PV	Veřejná prostranství	Zahrada	0,09	Veřejná zeleň, pěší propojení
Z1/26	Z1/26	S-34	OV	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	Zastavěná plocha a nádvoří	0,03	obecní úřad
Z1/27	Z1/27	Ž-20	OV	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	ZPF – travní porost	0,60	ZŠ (sportovní plochy, parkování)
		Ž-22	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF – travní porost	0,08	doplnění veřejné zeleně u ZŠ
Z1/28	Z1/28	N-35	PV	Veřejná prostranství	Zastavěná plocha a nádvoří	0,08	Veřejné prostranství s městským mobiliářem a informačním systémem
Z1/29	Z1/29	N-34	PV	Veřejná prostranství	ZPF – orná	0,28	Veřejné prostranství s dětským hřištěm
Z1/3	neobsazeno						
Z1/30	Z1/32	S-36	SR	Plochy smíšené obytné – rekreační	ZPF – travní porost	0,06	1 RD
Z1/33	oprava zřejmé nesprávnosti – ZÚR SK značení komunikace z II/107 na správnou II/104						
Z1/34	-	M-26	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	ostatní plocha	0,53	penzion 20-30 lůžek
Pozn.: změna Z1/1 uvedená v tabulce nahrazuje původní označení Z1/22; dle zadání ÚP změna Z1/3 uvedená v tabulce nahrazuje původní označení Z1/1B; Z1/31 dle zadání ÚP změna Z1/30 uvedená v tabulce nahrazuje původní označení Z1/32 zadání ÚP změna Z1/33 byla doplněna během zpracování návrhu ÚP							

Přehled nových funkčních ploch změny č.1 ÚP Sulice

Funkční plocha	název	lokality	změna č.
BI- Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	Sulice, severně od ul. Sulická	S-33	Z1/21
	Sulice , mezi ul. Ke Kostelci a Na Vršku	S-23	Z1/19
		S-24	
		S-26	
		S-29	
	Nechánice , ul. Svažitá	N-29	Z1/2
	Nechánice , ul. K Vrchánovu	N-30,37	Z1/17,18
	Nechánice, ul. Džbánka	N-31	Z1/12
		N-32	Z1/11
Želivec, ul. K Lukám	Ž-18	Z1/16	

BV- Bydlení v rodinných domech – venkovské	Želivec, ul. K rybníčku	M-22	Z1/7
	Želivec, ul. Staroželivecká	M-23	Z1/24
OV- Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	Sulice, ul. Zadní	S-34	Z1/26
	Želivec, ul. Školní	Ž-20	Z1/27
OM- Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	Želivec, ul. Azalková	M-26	Z1/34
	Nechánice, ul. Jílovská	N-33	Z1/8
PV- Veřejná prostranství	Hlubočinka, ul. Hlavní	H-38	Z1/25
	Sulice, mezi ul. Ke Kostelci a Na Vršku	S-35	Z1/19
	Nechánice, ul. Svažitá (sever)	N-34	Z1/29
	Nechánice, ul. Svažitá (střed)	N-35	Z1/28
	Nechánice, ul. K Vrchánovu	N-36	Z1/14
	K Hlubočince (Osičí)	H-41	Z1/1
ZV- zeleň na veřejných prostranstvích	Sulice, ul. Sulická	S-16	Z1/9
ZV- zeleň na veřejných prostranstvích	Želivec, ul. Školní	Ž-22	Z1/27
ZO- Zeleň ochranná a izolační	Želivec, ul. Hlavní	M-25	Z1/15
TI- Plochy technické infrastruktury	Želivec, ul. Hlavní	M-24	Z1/16
VD- Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	Sulice, ul. Sulická	S-37	Z1/9
SR- Plochy smíšené obytné – rekreační	Sulice, východně od Sulické návsi	S-36	Z1/30
Označení lokalit: S- Sulice, H- Hlubočinka, N- Nechánice, Ž- Želivec, M- Mandava			

ZASTAVITELNÉ PLOCHY ZMĚNA Č.1 ÚP SULICE

Katastrální území Sulice

rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny – Z / Změny č.1 dle zadání
HLUBOČINKA							
H-39	neobsazeno						
H-40	neobsazeno						
H-41	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF – orná	0,40	Veřejná zeleň, pěší propojení	Z1/1	Z1/1A Z1/22
SULICE							
S-16	ZV	Zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF – orná, ostatní plocha	0,28	Veřejná zeleň, pěší propojení (rozšíření)	Z1/9	Z1/9
S-23	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	Zahrada	0,14	úprava komunikace 1 RD	Z1/19	Z1/19
S-24	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	Zahrada	0,48	úprava komunikace 1-2 RD	Z1/19	Z1/19
S-26	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	-	úprava komunikace	Z1/19	Z1/19

rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny – Z / Změny č.1 dle zadání
S-29	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,08	1 RD	Z1/19	Z1/19
S-33	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – travní porost	0,21	2 RD s prostory pro podnikání	Z1/21	Z1/21
S-34	OV	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	Zastavěná plocha a nádvoří	0,03	obecní úřad	Z1/26	Z1/26
S-35	PV	Veřejná prostranství	Zahrada, ZPF – orná	0,12	Veřejné prostranství s dětským hřištěm,	Z1/19	Z1/19
S-36	SR	Plochy smíšené obytné – rekreační	ZPF – travní porost	0,06	1 RD	Z1/30	Z1/32
S-37	VD	Výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba	Ostatní plocha	0,13	drobná stavební výroba, údržba a sklad	Z1/9	Z1/9
MANDAVA							
M-22	BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	Zahrada	0,19	1 RD	Z1/7	Z1/7
M-23	BV	Bydlení v rodinných domech – venkovské	ZPF – orná	0,12	1 RD	Z1/24	Z1/24
M-24	TI	Plochy technické infrastruktury	ZPF – orná	0,46	rozšíření kompostárny	Z1/15	Z1/15
M-25	ZO	Zeleň ochranná a izolační	ZPF – orná	0,11	ochranná a segregáčnická zeď	Z1/15	Z1/15
M-26	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	ostatní plocha	0,53	penzion 20-30 lůžek	Z1/34	-
NECHÁNICE							
N-29	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	1,26	12 RD	Z1/2	Z1/2
N-30	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – travní porost	0,09	1 RD	Z1/17	Z1/17
N-31	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,01	změna přístupu k pozemkům	Z1/12	Z1/12
N-32	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,01	změna přístupu k pozemkům	Z1/11	Z1/11
N-33	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	Zahrada, ostatní plocha	0,18	rozšíření hotelu	Z1/8	Z1/8
N-34	PV	Veřejná prostranství	ZPF – orná	0,28	Veřejné prostranství s dětským hřištěm	Z1/29	Z1/29
N-35	PV	Veřejná prostranství	Zastavěná plocha a nádvoří	0,08	Veřejné prostranství s městským mobiliářem a informačním systémem	Z1/28	Z1/28

rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita	změny – Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny – Z / Změny č.1 dle zadání
N-36	PV	Veřejná prostranství	ZPF – travní porost	0,07	Veřejné prostranství s dětským hřištěm	Z1/14	Z1/14
N-37	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – travní porost	0,15	1 RD	Z1/18	Z1/18
ŽELIVEC							
Ž-18	BI	Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské	ZPF – orná	0,41	2 RD	Z1/16	Z1/16
Ž-19	-	neobsazeno					
Ž-20	OV	Občanské vybavení – veřejná infrastruktura	ZPF – travní porost	0,60	ZŠ (sportovní plochy, parkování)	Z1/27	Z1/27
Ž-21	SR	Plochy smíšené obytné – rekreační	Ostatní plocha	0,03	zrušení cesty	Z1/4	Z1/4
Ž-22	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF – travní porost	0,08	doplnění veřejné zeleně u ZŠ	Z1/27	Z1/27
CELKEM k.ú. Sulice					6,79		

L.3. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

L.3.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 1 ÚP neřeší žádné prvky železniční, letecké dopravy ani vodní dopravy, které se v území nevyskytují ani nemají vliv na řešení území, mimo ochranného pásma letiště Kbely, které je plně respektováno.

SILNIČNÍ DOPRAVA

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.

Změna č. 1 ÚP zachovává plně přeložku komunikace III/00315 v Sulicích a volné plochy v jejím okolí až k napojení na komunikaci II/603. Dle ZÚR SK má být tato komunikace překlasičkována na silnici II. třídy jako II/104 s napojením na plánovanou dálnici D3 (Jílové u Prahy). Přeložka komunikace II/104 (III/00315) je jedinou veřejně prospěšnou stavbou nadmístního významu označenou z ZÚR SK jako D 070 – silnice II. třídy Sulice. Ochranný prostor v šíři 30 m zůstává dle platného ÚP.

Místní a účelové komunikace

Komunikační systém je v území stabilizovaný. Změnou č. 1 se systém sběrných a místních komunikací nemění, ani systém obytných zón, pěších propojení a polních cest. Doplnují se nebo upravují pouze v některých lokalitách místní komunikace, které mají umožnit vhodnější napojení parcel (Nechánice N31, N32; Sulice S23, S24, S29; Mandava M20) nebo krátké úseky u nových lokalit zástavby (Sulice S33; Želivec Ž19, Ž20; Nechánice N29).

Stávající pěší propojení Hlubočince – Osičí zůstává zachováno, pěší cesta se stromořadím bude rozšířena na alej (H41).V Hlubočince je upraven pěší průchod k zastávce autobusu (H38).

Doprava v klidu

Zůstává v platnosti systém navržený dle platného ÚP. Změnou č. 1 se upřesňuje parkování, resp. počet odstavných a parkovacích stání na vlastních pozemcích objektů RD z důvodu zajištění průjezdnosti a průchodnosti veřejných prostor a prostranství. Odstavení vozidel u bytových domů zůstává na veřejných prostorech v uličních čarách, stejně tak parkování vozidel návštěvníků. U objektů občanské vybavenosti jsou navržena dle platného ÚP parkovací stání před jednotlivými subjekty na parkovištích nebo na vyhrazených stáních v profilu komunikace.

HROMADNÁ DOPRAVA

Obsluha území hromadnou dopravou zůstává stejná tj. systém ROPID zajišťovaný regionálními autobusovými linkami číselných řad 3xx a 4xx, jejichž zastávky odpovídají hlavním zastavěným a zastavitelným oblastem. Nově je Změnou č. 1 ÚP upraveno pouze umístění zastávek v Sulicích na hlavní komunikaci tj. přeložku II/104 (nyní III/0035).

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Změnou č. 1 ÚP není měněn navržený systém dle platného ÚP, tj. hlavně pěší a cyklistické propojení místních částí nezávisle na silničních komunikacích. V souladu se ZÚR SK zůstávají zapracovány cyklostezky Sever – Jih, Kostelec u Křížku – Radějovice.

Ochranná pásma

- Komunikace II. a III. třídy – ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a do vzdálenosti 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu

L.3.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

L.3.2.1. Pitná voda

Stávající stav

K.ú. Sulice je připojeno na dvě vodohospodářské soustavy: Severozápadní část území Sulic-(místní část Hlubočinka) je připojena přivaděčem DN 250 na VDJ Jirčany - (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.

Místní části Sulice, 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:pásma 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).

K.ú.Sulice potřebuje pro svůj rozvoj dostatečně vydatný zdroj vody (napojení lokální vodárenské soustavy na Želivský přivaděč to zabezpečuje) a kvalitní přenosovou soustavu, dostatečně kapacitní pro objem přenášeného množství a dostatečné tlakové poměry v zásobovaném území. Stávající

zástavba v místní části Hlubočinka zásobovaná ze skupiny Jirčany, nemá zatím výrazné technické ani kapacitní problémy a je schopna i do budoucna pokrýt zvýšené odběrné nároky (nutné je ale vyřešit hydrodynamický přetlak a akumulaci u ATS). Stávající lokalita Hlubočinka zůstane napojena na VDJ Jirčany. V této lokalitě nedojde k nárůstu odběrů vody.

Bilance nárůstu potřeby vody pro k.ú. SULICE zpracovávané ve změně ÚP č.1 je provedena pro lokality, které budou zásobovány vodou z VDJ Mandava

Potřeba vody je stanovena dle přílohy č.12 k vyhlášce č. 428/2001Sb., ve znění vyhlášky č. 120/2011Sb. Vyhláška ze dne 29. dubna 2011.

Bytový fond:

spec. potřeba vody pro obyvatele	35m ³ /os/rok = 95,90 l/os/den
Základní vybavenost-obce (1000-5000obyv.)	30 l/os/den
Celkem.....	125,9 l/os/den
Koeficient denní nerovnoměrnosti (obce 500-2000 obyv.)	k _d = 1,35
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti	k _h =1,8

Sulice, Nechánice, Želivec

Předpokládaný nárůst110 obyvatel

Nárůst potřeby vody pro bytový fond:

NQ_{1den} = 110 os x 125,9 l/os/den =	13,85 m³/den	=	0,57 m³/hod	=	0,16 l/sec
NQ_{1max d} = 13,85 m ³ /den x 1,35 =	18,70 m³/den	=	0,78 m³/hod	=	0,216 l/sec
NQ_{1max h} = 0,78 m ³ /hod x 1,8 =		=	1,40 m³/hod	=	0,4 l/sec
NQ_{1rok} =	5 054,90 m³/rok				

Provozovny místního významu

Počet zaměstnanců: 20os. Potřeba vody: 18m³/zam. /rok

(250 dní/rok)-8hod/den

NQ_{2den}	=	1,44 m³/den	=	0,18m³/hod	=	0,05 l/sec
NQ_{2rok} =		360 m³/rok				

ZŠ:

3 třídy

Počet žáků + učitelů = 100os

(200pracovních dní/rok)-6hod/den

Potřeba vody: 5m³/os/rok

Školní jídelna- potřeba vody: 8m³/os/rok

NQ_{3den}	=	6,5 m³/den	=	1,08m³/hod	=	0,3 l/sec
NQ_{3rok} =		1300 m³/rok				

Penzion-ubytování:

Ubytování-počet lůžek - 30 (spec. potř. vody=45 m³/lůžko/rok)

Potřeba vody:

NQ_{4den} =	=	3,70m³/den	→	0,15m³/hod	→	0,043 l/sec
NQ_{4rok}	=	1350 m³/rok				

Rozšíření hotelu-ubytování:

počet lůžek - 30 (spec. potř. vody=45 m³/lůžko/rok)

Potřeba vody:

NQ_{5den}	=	3,7m³/den	→	0,15m³/hod	→	0,043 l/sec
NQ_{5rok}	=	1 350 m³/rok				

Nárůst potřeby pitné vody při předpokládaném rozvoji území-ZMĚNA č.1

Σ NQ_{den} = 29,17 m³/den →0,60 l/sec

$\Sigma NQ_{\max d} = 39,38 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,45 \text{ l/sec}$

$\Sigma NQ_{\max h} = 2,95 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,82 \text{ l/sec}$

$\Sigma NQ_{\text{rok}} = 9\,408,60 \text{ m}^3/\text{rok}$

Odběry pitné vody z VDJ Mandava

Zásobování vodou - návrh

Hlubočinka

Stávající zástavba v místní části Hlubočinka zůstane napojena na VDJ Jirčany. V této lokalitě nedojde k nárůstu odběrů vody.

Stávající odběr z vodojemu Horní Jirčany přes město Jesenice je sesmluvněno na 49 000 m³/rok při maximu 201,5 m³/den. Dle evidence za rok 2016 byla spotřeba v Hlubočince 41 515 m³/rok. K dispozici je do sesmluvněné kvóty stále navíc 7 485 m³/rok. Sídlo Hlubočinka je zásobováno dostatečně a s rezervou.

Sulice, Nechánice, Želivec

Veškeré nově zastavitelné plochy v místních částech Sulice, Nechánice, Želivec budou napojeny na vodárenskou soustavu Kamenicko z VDJ Mandava.

Nárůst spotřeby pitné vody v těchto třech sídlech činí dle výpočtu 9 410 m³/rok při maximálním nárůstu 39,38 m³/den.

Stávající kapacita dvou vodojemů Mandava je 800 m³. Dle platné smlouvy může čerpat obec Sulice 16 % z celkové kapacity vodárenské soustavy Kamenicko tj. 6,69 l/s, což činí 24,08 m³/hod. a 577,92 m³/den. Roční čerpání z vodojemu je maximálně 210 941 m³/rok.

Dle evidence za rok 2016 byla spotřeba pitné vody v sídlech Sulice, Nechánice a Želivec celkem 40 631 m³/rok. Dle výpočtu bude nárůst 9 410 m³/rok, celkem tedy 50 041 m³/rok. To je hluboko pod sesmluvněnou kapacitou 210 941 m³/rok čerpání z vodárenské soustavy Kamenicko, rozvoj sídla je více než dostatečně zajištěn ze stávajícího systému zásobování vodou.

Zdroj má zaručenou stálou kvalitu a dostatečné množství vody pro uvažovaný rozvoj obce.

Pitná voda z veřejného vodovodu bude sloužit pro krytí potřeby vody pro obyvatele, občanskou vybavenost a výrobu na území obce.

Nové vodovodní řady pro novou zástavbu, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových ploch je nutno posoudit profily stávajících rozvodných řadů na které budou nové lokality napojeny.

Zásobování pitnou vodou je zabezpečeno stávajícím propojením schváleným propojením vodovodu Kamenicko a Jesenicko pro případ havárie nebo odběrových výkyvů.

Zajištění vody pro požární účely

Odběr požární vody pro vnější zásah bude zajištěn z veřejného vodovodu přes požární hydranty, které jsou osazeny na vodovodních řadech. Při rozšiřování zásobní sítě budou na nových řadech osazovány požární hydranty po 200m.

L.3.2.2. Kanalizace

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Místní část Hlubočinka má vybudovanou síť splaškové kanalizace. Splaškové vody jsou odváděny na ČOV Borovina. ČOV je zrekonstruována, její kapacita byla zvětšena na 1200EO. Stávající zástavba bude napojena na tuto ČOV.

Splaškové odpadní vody z místních částí Nechánice a Sulice budou odváděny na ČOV Nechánice. ČOV Nechánice je navržena na 1000EO, následně na 1500EO.

Splaškové vody z místní části Želivec jsou odváděny na ČOV Kamenice, kde je ponechána volná kapacita 900EO pro Želivec.

Je třeba dobudovat kompletní soustavy splaškové kanalizace ve všech místních částech a možnost připojení celého zastavěného území sídla na kvalitní a kapacitně vyhovující ČOV odstraní nebezpečí kontaminace prostředí (především podzemních vod) hydrosféry i litosféry (vrchních partií půdního pokryvu).

Tabulka Posouzení vypouštěných odpadních vod :

	ekvivalentních obyvatel (EO)	účinnost %	vodnost toku q prům. l/s
ČOV Borovina	1200 EO	97	1,0
ČOV Nechánice	1000 EO návrh 1500 EO	97	5,0
ČOV Kamenice (mimo řeš. území)	Pro Želivec 900 EO		
Stávající malé ČOV:			
u obecního úřadu v Želivci	100 EO	90	0,5
Severovýchod na Mandavě	16 EO	90	0,5

Nové větve splaškové kanalizace, které budou odvádět splaškové vody z nové zástavby, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových lokalit v obci na stávající ČOV je vždy nutno posoudit kapacity stávajících stok a ČOV.

Orientační nárůst množství splaškových vod stanovené s ohledem na výhledový rozvoj území-změna č.1

Místní části Sulice, Nechánice ,Hlubočinka (~~plochy Z1/1 a Z1/3~~)

Jsou uvažovány pouze splaškové vody , které budou přiváděny na ČOV Nechánice

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody.

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Místní části Sulice, Nechánice, Hlubočinka (~~plochy Z1/1 a Z1/3~~)

Předpokládaný nárůst 100 obyvatel

Nárůst potřeby vody pro bytový fond:

$$NQ_{1den} = 100 \text{ os} \times 125,9 \text{ l/os/den} = 12,60 \text{ m}^3/\text{den} = 0,52 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,14 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1max d} = 12,60 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,35 = 17,00 \text{ m}^3/\text{den} = 0,70 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,20 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1max h} = 0,78 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 1,27 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,35 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1rok} = 4 595,35 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Povozovny místního významu

Počet zaměstnanců: 20os. Potřeba vody: 18m³/zam. /rok
(250 dní/rok)-8hod/den

$$NQ_{2den} = 1,44 \text{ m}^3/\text{den} = 0,18 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,05 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{2rok} = 360 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Rozšíření hotelu-ubytování:

počet lůžek - 30 (spec. potř. vody=45 m³/lůžko/rok)

Potřeba vody:

$$NQ_{3den} = 3,7 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,15 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,043 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{3rok} = 1 350 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Nárůst množství splaškových vod přiváděných na ČOV Nechánice při předpokládaném rozvoji území-změna č.1

$$\Sigma NQ_{den} = 27,91 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,58 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{\max d} = 37,68 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,43 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{\max h} = 2,83 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,78 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{\text{rok}} = 8\,949,05 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Zatížení ČOV přiváděným BSK₅:

Bytový fond = (100 osob x 60 g/BSK₅/os/den) = 6,00 kg BSK₅/den

Ubytování = (30 lůžek x 30 g/BSK₅/os/den) = 0,9 kg BSK₅/den

Občanská vybavenost, služby, komerční plochy:

20 osob x 20 g BSK₅/os/den = 0,4 kg BSK₅/den

$\Sigma \text{BSK}_5 = 7,30 \text{ kg BSK}_5/\text{den}$

Průměrná koncentrace BSK₅ = 0,412 mg BSK₅/l

Produkce 7,30 kg BSK₅/den odpovídá 122 EO

- Kapacita ČOV Nechánice musí být navržena na stávající stav lokalit, které budou napojeny na tuto ČOV, rozšíření plánované v ÚP z r. 2013 a rozšíření o 122 EO plánované ve změně č.1.
- Stávající stav je v Sulicích 208 obyvatel, v Nechánicích 188 obyvatel, celkem 396 EO. V ÚP z r. 2013 je v této části navrženo cca 31 RD, to představuje cca 90 až 103 EO. Ve změně č. 1 ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy pro cca 122 EO. Celkem vzniká potřeba kapacity pro vyčištění odpadních vod pro cca 1118 EO.
- Koncepce ÚP počítá s ČOV Nechánice s kapacitou 1500 EO, což je vyhovující i pro nárůst odpadních vod dle zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚPO. Koncepce likvidace odpadních vod se proti ÚP nemění, kapacita ČOV stanovená dle ÚP je dostatečná.

Nárůst množství splaškových vod přiváděných na ČOV Kamenice při předpokládaném rozvoji území-změna č.1

Místní část Želivec

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody.

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Předpokládaný nárůst23 obyvatel

Nárůst potřeby vody pro bytový fond:

$$NQ_{1\text{den}} = 23 \text{ os} \times 125,9 \text{ l/os/den} = 2,89 \text{ m}^3/\text{den} = 0,12 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,034 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1\text{max d}} = 4,15 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,35 = 3,9 \text{ m}^3/\text{den} = 0,16 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,045 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1\text{max h}} = 0,16 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 0,29 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,081 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1\text{rok}} = 1\,054,93 \text{ m}^3/\text{rok}$$

ZŠ:

3 třídy

Počet žáků + učitelů = 100os

(200pracovních dní/rok)-6hod/den

Potřeba vody: 5m³/os/rok

Školní jídelna- potřeba vody: 8m³/os/rok

$$NQ_{3\text{den}} = 6,5 \text{ m}^3/\text{den} = 1,08 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,3 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{3\text{rok}} = 1300 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Penzion-ubytování:

Ubytování-počet lůžek - 30 (spec. potř. vody=45 m³/lůžko/rok)

Potřeba vody:

$$NQ_{4\text{den}} = 3,70 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,15 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,043 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{4\text{rok}} = 1350 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Nárůst množství splaškových vod přiváděných na ČOV Kamenice při předpokládaném rozvoji území-změna č.1

$$\Sigma NQ_{\text{den}} = 13,09 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,20 \text{ l/sec}$$

$\Sigma NQ_{\max d} = 10,1 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,15 \text{ l/sec}$

$\Sigma NQ_{\max h} = 0,86 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,24 \text{ l/sec}$

$\Sigma NQ_{\text{rok}} = 3\,704,93 \text{ m}^3/\text{rok}$

Zatížení ČOV přiváděným BSK₅:

Bytový fond = (23osob x 60 g/BSK₅/os/den)=1,38kg BSK₅/den

Ubytování= (30lůžek x 30 g/BSK₅/os/den)=0,9 kg BSK₅/den

ZŠ=100osob x 20 g BSK₅/os/den = 2,0 kg BSK₅/den

$\Sigma BSK_5 = 4,28 \text{ kg BSK}_5/\text{den}$

Průměrná koncentrace BSK₅ = 1,48 g BSK₅/l

Produkce 4,28 kg BSK₅/den odpovídá 71 EO

Celková potřebná kapacita ČOV pro oblast Želivec a Mandava je 1013 EO a skládá se z potřebné kapacity pro stávající obyvatele 630 EO, pro plochy navržené v ÚP 302 EO a pro zastavitelné plochy navržené Změnou č. 1 ÚP 71 EO.

Koncepce likvidace odpadních vod dle ÚP počítá s rezervovanou kapacitou ČOV v Kamenici 900 EO a stávajícími dvěma malými ČOV v Želivci s kapacitou 100 EO a 16 EO, dohromady 1016 EO, která zajistí potřebnou likvidaci pro stávající obyvatele i pro navržený rozvoj území dle ÚP a Změny č. 1 ÚP. Koncepce a kapacity likvidace odpadních vod se Změnou č. 1 ÚP nemění, jsou zajištěny dle platného ÚP.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Na k.ú. Sulice je vybudována částečná síť dešťové kanalizace, provedená převážně z trub PVC DN 250 – 400 mm .

Jednotlivé větve trubní sítě jsou zaústěny do lokálních vodotečí a vodních nádrží, např. do Čakovického potoku. Vodní nádrže současně tvoří přirozenou retenci a retardaci odtoku atmosférických srážek. Správcem těchto vodohospodářských zařízení jsou VHS, středisko Benešov. Nadále se nepočítá s výstavbou kompletní sítě dešťové kanalizace. V co největší možné míře budou dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí zasakovány na vlastních pozemcích, eventuálně akumulovány v místě spadu pro využití na závlivku, do bazénů nebo jako „šedá voda“ na WC- (dle platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek).

Odvádění dešťových vod ze stávajících komunikací a zpevněných ploch zůstane zachováno.

Nové komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňující alespoň částečné zasakování a se zasakováním v jímkách, podélných vsakovacích žlabech při kraji ploch a nových retenčních nádrží.

V případě zaústění do vodoteče nebo zasakování do terénu budou na kanalizacích ze zpevněných ploch a komunikací osazeny odlučovače ropných látek.

L.3.2.3. Elektrická energie

Nadřazená soustava

Řešeným územím neprochází trasy linek nadřazených soustav 110kV a 400kV.

Napájecí soustava

Zástavba obce je zásobována z venkovního vedení VN 22kV.

Energetická bilance

V obci osazené transformační stanice pokrývají požadavky na odběr elektrické energie pro původní stav zástavby katastru obce Sulice. Při předpokládaném návrhu změny ÚP bude nutná rekonstrukce některých stávajících TS, spočívající ve výměně TS za výkonově větší, včetně návrhu nových TS.

Dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažováno v rámci návrhu změny ÚP s kategorií bytového fondu „C“, kdy elektrická energie se využívá pro osvětlení, domácí elektrické spotřebiče, vaření.

Vytápění a ohřev vody bude na plyn. U rodinných domů je předpokládán výpočtový příkon 15kW/RD, u RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání 22kW/RD.

- TS v lok.Z1/19 (S-33, S-34, S-16, S-37)
nové trafo 1x250kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/19
- TS při lok.Z1/29 (S-23, S-24, S-26, S-29,S-35)
nové trafo 1x400kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/2,Z1/8,Z1/29,Z1/28,Z1/17,Z1/18
(N-33, N-29, N-34, N-35, N-30)
- TS mezi lok.Z1/15,34 nové trafo 1x250kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/15, Z1/34
(M-24, M-26)
- TS při lok.Z1/16 nové trafo 1x250kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/16,Z1/27
(Ž-18, Ž-20)
- lok.Z1/25(HZ-38) připojit na stávající rozvody nn
- lok.Z1/30(S-36) připojit na stávající rozvody nn
- lok.Z1/7(M-22) připojit na stávající rozvody nn
- lok.Z1/24(M-23) připojit na stávající rozvody nn
- lok.Z1/14(N-36) připojit na stávající rozvody nn

Místní zásobovací síť

Stávající zásobovací síť VN 22 kV je kapacitně dostatečná i pro zásobování nových zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚP. EI. vedení a trasy zůstanou zachovány dle koncepce ÚP včetně přeložení některých tras do země. Nové trafostanice budou prováděny pouze jako kompaktní a napojené vždy zemními kabely.

Rozvody sekundární, spotřební NN-0,4 kV budou v nových lokalitách prováděny zásadně zemními kabely. Pokud budou prováděny rekonstrukce stávajících vrchních vedení NN, budou přeloženy do země.

Veřejné osvětlení musí být ve všech nových zastavěných plochách součástí veřejných prostor a veřejných prostranství, rozvod bude prováděn zemní.

Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranná pásma energetických zařízení jsou stanovena zákonem č.458/2000 Sb. takto :

*** Venkovní vedení**

Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení od krajních vodičů a mění se dle napětí

- nad 1kV do 35kV 7m
- nad 35kV do 110kV 12m
- nad 110kV do 220kV 15m
- nad 220kV do 440kV 20m
- nad 440kV 30m

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno zřizovat stavby, či umísťovat konstrukce, uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky, vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3m. Dále s v tomto pásmu nesmí provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.

*** Podzemní vedení**

U podzemního elektrického vedení je vymezeno ochranné pásmo svislou rovinou po obou stranách krajního kabelu ve vzdálenosti

- do 110kV 1m
- nad 110kV 3m

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno provádět bez souhlasu zemní práce, zřizovat stavby a umísťovat konstrukce, které by znemožňovaly přístup k vedení, vysazovat trvalé porosty a přejíždět mechanismy nad 3 tuny.

* Elektrické stanice

Elektrické stanice venkovní mají ochranné pásmo ve vodorovné vzdálenosti 20m kolmo na oplocení či obezdění objektu.

Elektrické stanice vestavěné mají ochranné pásmo 1m od obestavění.

Výjimku z ochranných pásem povoluje Ministerstvo obchodu a průmyslu.

L.3.2.4. Elektronické komunikační sítě a zařízení

Změna č. 1 ÚP plně respektuje stávající sdělovací zařízení a trasy dle ÚP. Stávající kabelová síť MTO s ATÚ pošta Kamenice (napojená na telekomunikační uzel ÚTO Říčany) a operátoři bezdrátových systémů plně stačí obsloužit i nově navržené plochy. Dálkový kabel DOK, vysílací stanoviště na Mandavě a trasy mikrovlnných směrových spojů nejsou Změnou č. 1 ÚP nijak ovlivněny

L.3.2.5. Zemní plyn

Podle Změny č.1 ÚP Sulice jsou navrženy změny využití ploch s návrhem nové výstavby řadových rodinných domků, rodinných domů a objektů občanské vybavenosti na těchto plochách:

Z1/7, Z1/9, Z1/16, Z 1/17, Z1/18, Z1/19, Z1/24, Z1/26, Z1/30, Z1/34.

Celkem je na těchto plochách navrženo: 33 rodinných domů a až 3 objektů občanské vybavenosti.

Katastrální území obce Sulice je plynofikováno stávajícími STL (300 kPa) plynovody a RS s dostatečnou kapacitou i pro možnost rozšíření.

Plynofikace nové zástavby je navrhována vedením nových páteřních plynovodů novými komunikacemi a připojení objektů novými přípojkami z STL plynovodu kolmo na hranice pozemků.

STL plynovod je uvažován z materiálu LPE těžké řady, 63x5,8 , přípojky LPE 32x3 pro cca 98 objektů.

Plynovody budou uloženy ve výkopech v nových komunikacích spolu s ostatními sítěmi technického vybavení při dodržení vzdáleností dle ČSN.

Napojení odběru plynu je uvažováno v následující zóně výhledové zástavby:

výhledová bytová zástavby	33 RD
občanská vybavenost	4 objekty

Odběratelé jsou uvažováni v kategorii obyvatelstvo a maloodběru:

V kategorii obyvatelstvo jsou pro stanovení odběru zemního plynu uvažovány následující průměrné jmenovité příkony spotřebičů na zemní plyn:

$$S = 1,2 n K1 + 2,5 n K2$$

vaření + TUV $k1 = 1/\ln(a+16)$

otop $k2 = 1/ n0,1$

vaření max. 1,2 m³ /hod 150 m³ /rok

TUV max. 2,1 m³ /hod 350 m³ /rok

otop RD max. 2,5 m³ /hod 2 200 m³ /rok

Kategorie - obyvatelstvo

Předpokládaný počet obyvatel -110

Předpokládaný počet ob. domovní zástavby 33 rodinných domů

Předpokládané odběry:

rodinných domů:

Max.hodinová spotřeba:

- vaření	1,2x0,21x37	=	9,00 m3/hod
- TUV	2,1x0,21x37	=	16,00 m3/hod
- otop	2,5x0,64x37	=	59,00 m3/hod
	celkem		84,0 m3/hod

Roční spotřeba:

- vaření	150x37	=	5 550 m3/rok
- TUV	350x37	=	12 950 m3/rok
otop	2200x37	=	81 400 m3/rok
	Celkem		99 900 m3/rok

Kategorie- maloodběr

- 7 4 odběr 4x4 = 16,00 m3/hod

Roční spotřeba:

- celkem 17 000 m3/rok

Ochranná a bezpečnostní pásma.

Podle zákona č.458/2000 Sb. (Energetický zákon), budou u plynárenského zařízení tato ochranná a bezpečnostní pásma:

Zařízení	ochranné pásmo (m)	bezpečnostní pásmo (m)
STL plynovod mimo obec		4
STL plynovod v obci		1

ZHODNOCENÍ.

Uvedené údaje představují potřeby výstavby při 100% plynofikaci dle výhledového stavu a využití plynu pro vaření, otop i TUV. Při nižším využití, které je dáno i využitím jiných energetických zdrojů- elektřina, tepelná čerpadla, solární energie apod. klesá reálná spotřeba plynu.

L.3.2.6. Alternativní zdroje energie

Vzhledem k zastavěnosti území a krajinnému rázu nejsou v území povoleny plošné fotovoltaické zdroje v krajině. Ze stejného důvodu nejsou povoleny v území ani větrné elektrárny, protože by vytvořily nevhodnou dominantu v území.

Malé zdroje ve formě fotovoltaických nebo teplovodních panelů mohou být využity u zástavby v sídle (střechy), ale nesmí mít negativní dopad na vzhled historické zástavby a charakter zástavby sídel.

Alternativní zdroje ve formě tepelných čerpadel všech druhů geologických vrtů nebo uložení do země nejsou ÚP regulovány, jejich využití se řídí platnou legislativou.

Technická zařízení alternativních zdrojů musí být vždy umístěna mimo veřejná prostranství, veřejné prostory a veřejné plochy zeleně.

L.3.2.7. Nakládání s odpady

Obec zrealizovala dle vyhlášky o odpadech integrovaný systém hospodaření s odpady. Směsný odpad je organizován do sběrných nádob a jeho likvidaci zajišťuje odborná firma.

Tříděný odpad je zajišťován formou sběrných míst, která jsou doplněna ve Změně č. 1 ÚP sběrnými místy v Nechánicích (lokalita N34). Tříděny jsou složky: papír, plasty, sklo, kartony, likvidaci zajišťuje odborná firma (Pražské služby).

Změna č. 1 ÚP zachovává i další systém sběru odpadů. Nebezpečné látky jsou sbírány samostatně ve vyhlášených termínech, obdobně velkoobjemové složky TO jsou ukládány do přistavovaných velkoobjemových kontejnerů. Směsný odpad, zbytky po vyřídění 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.

L.3.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

L.3.3.1. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

- Změna č. ÚP Sulice doplňuje potřebné plochy pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury, která je při rozvoji území potřebná vzhledem k narůstajícímu počtu obyvatel
 - Nechánice (lokalita N-36, změna Z1/14) umístění nové požární zbrojnice
 - Sulice (lokalita S-34, změna Z/26) využití stávajícího objektu pro nový Obecní úřad
 - Želivec (lokalita Ž-20, změna Z1/27) nové plochy pro základní školu včetně ploch pro sport, zeleň a veřejné parkoviště
- Změnou č.1 ÚP Sulice se také doplňuje občanská vybavenost komerční zvýšením ubytovacích kapacit – rozšíření stávajícího hotelu René (lokalita N-33, změna Z1/8) v Nechánicích a nová občanská vybavenost (lokalita M-26, Z1/34) na Mandavě ve formě penzionu.
- Ostatní stávající plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury i komerční občanské vybavenosti zůstávají beze změn stejně jako navrhované plochy dle platného ÚP.
- Rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

L.3.3.2. Veřejná prostranství

- Z hlediska urbanistické koncepce zástavby chybí ve stávající i novodobé zástavbě veřejná prostranství jako jedna ze zásadních podpor rozvoje sociálního pilíře, ale i veřejné zeleně a krátkodobé rekreace.

Nová veřejná prostranství jsou navržena ve stávající i navrhované zástavbě

- Nechánice (lokalita N-35, změna Z1/28) - využití území dožívající hasičské zbrojnice a přilehlých ploch pro nové veřejné prostranství ve stávající zástavbě, doplnění chybějícího veřejného území a veřejné zeleně
- Nechánice (lokalita N-36, změna Z1/29) - návrh nového veřejného prostranství s dětským hřištěm a veřejnou zelení v oblasti nové výstavby
- Všechny stávající a i navrhovaná veřejná prostranství dle platného ÚP zůstávají zachována.
- Jako rezerva pro novou plochu centrálního veřejného prostranství je navržena část plochy rezervy R1- Hlubočinka – Jih (Osičí)

L.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

L.4.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V NÁVAZNOSTI NA ZÚR SK

Vymezení cílových charakteristik krajiny (zdroj ZÚR Středočeského kraje)

Cílové charakteristiky krajiny: jednotlivé složky krajiny jsou samostatně stanoveny a chráněny příslušnými složkovými zákony, stejně jako cílové charakteristiky kulturně historické. Mimo tuto ochranu zůstávají komplexní hodnoty krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině, tedy tak, jak jsou vnímány populací. Tyto hodnoty jsou u nás chráněny jako krajinný ráz. ZÚR Středočeského kraje v řešeném území vymezilo tyto krajinné typy:

Základní charakteristika S39 krajiny sídelní

představuje značný (převažující) podíl zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit. Jedná se o urbanistickými aktivitami

nejvíce pozměněný typ krajiny. Umístění jednotlivých oblastí krajiny sídelní ovlivňuje rozsah a intenzitu změn využití území. Dle umístění lze rozlišit následující podtypy krajiny sídelní:

- v zázemí hl. m. Prahy
- v centrech a osách osídlení
- ostatní

Požadavky na využití – cílová charakteristika krajiny

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá ve vytváření kvalitního obytného standardu sídelní krajiny.

Základní charakteristika H17 krajina zvýšených hodnot

Charakteristická spočívá ve větším výskytu lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty.

Požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot v území.

Řešené území je přibližně v půli rozděleno mezi krajinou sídelní S39 na východě a krajinou zvýšených hodnot H17 na západě. Pro krajinu sídelní se uplatňuje podtyp- v zázemí hl.m. Prahy. V rámci Změny č.1 je rozvíjena kvalita obytného standardu ve smyslu doplňování ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně. Řešení žádným způsobem nezasahuje nebo nenarušuje stávající přírodní ani kulturní hodnoty, zvláště pak v oblasti východní označené typem krajina zvýšených hodnot.

L.4.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Chráněná území přírody a krajiny

Zvláště chráněná území přírody

V řešeném území dotčené Změnou č.1 se nenacházejí zvláště chráněná území přírody (dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) v kategoriích národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace a národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka (a ani sem nezasahují jejich ochranná pásma).

Soustava Natura 2000

Na území obce ani v přílehlém okolí se nenacházejí žádné evropsky významné lokality (EVL) ani ptačí oblasti (PO) soustavy Natura 2000.

Památné stromy

Se v řešeném území dotčené Změnou č.1 se památné stromy nenacházejí.

Obecná ochrana přírody a krajiny

Významné krajinné prvky ze zákona

Významné krajinné prvky (VKP) jsou ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Využívat je lze pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova nebo nedošlo k ohrožení jejich stabilizační funkce. Umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování, úpravy vodních toků a těžba nerostů podléhají závaznému stanovisku orgánu ochrany přírody.

Významnými krajinnými prvky jsou, v případě řešeného území lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy (dle ustanovení §3 odst.b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění.

Lesní pozemky - jsou vyloučeny ze zástavby.

Vodní toky - respektovány jsou vodní toky a jejich břehový porost. Vodní toky včetně jejich břehových porostů jsou vyloučeny ze zástavby, u současně zastavěných ploch je zajištěna ochrana vymezením VKP a prvků ÚSES.

Údolní nivy a rybníky - jsou vyloučeny ze zástavby. Podél vodotečí jsou vytvořeny dostatečně široké pásy smíšených nezastavitelných ploch s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, břehovou apod..

Dále se VKP mohou stát jiné části krajiny, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy či odkryvy nebo i cenné plochy porostů v sídelním útvaru, např. historické zahrady nebo parky (historické zahrady a parky mohou být zároveň nemovitou památkou podle zákona o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. v platném znění). Jako VKP je možné registrovat i jiné části krajiny.

L.4.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.“ citace - §3, odst. 1), písmeno a) zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č.1 nenarušuje systém prvků ekologické stability. Dochází pouze k drobné úpravě profilu částečně funkčního lokálního biokoridoru LBK 26 změnou Z1/24, a interakčního prvku IP 2 změnou Z1/10. Není v žádném ohledu narušena funkčnost a návaznost jednotlivých prvků v systému.

Lokální biokoridor LBK 26 (změna Z1/24) je na východní straně ul. Hlavní zúžen na 24 m, což ale plně odpovídá metodice vymezení ÚSES (minimální šířka je 15 m). Zároveň je plně zachován prvek VKP ze zákona tj. údolní niva bezejmenného přítoku Štířinského potoka s volným přírodním pásmem šířky 6 – 8 m po obou stranách vodního toku.

Prameniště na křížkách, změna Z1/10 (interakční prvek IP 2), má dle konzultovaného návrhu na severní straně částečně omezenou nelesní zeleň novou přístupovou cestou, ale plocha interakčního prvku je vhodně doplněna na jižní straně přičleněním nové plochy vzrostlé zeleně na břehu stávající vodní nádrže. Tato plocha doplňuje potřebné pásmo okolo vodní nádrže, kde dříve zasahovala zastavitelná plocha až k vodní ploše. Nová cesta do území vznikla jako náhrada původní komunikace do lokality M 20, která byla zastavěna, resp. omylem využita jako pozemek pro zástavbu RD.

Nadregionální a regionální ÚSES

RBK 1196 "Osnický les- Les u Radlíku"

Délka 2700 m, převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni, převažují smrkové porosty. Vymezený funkční.

RBK 1200 "Grybla- RBK 1196"

Délka 800 m, převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni, převažují smrkové porosty. Vymezený částečně funkční.

Lokální ÚSES

LBC 20 "V Doubí" – lesní, výměra 11,2 ha, vymezený funkční

LBC 19 "Lysáky" – lesní, vložené do RBK 1196, výměra 5,4 ha, vymezený funkční

LBC 17 "rybník Nechánice" – vodní, pobřežní, výměra 3,6 ha, vymezený funkční

LBC 18 – luční, částečně na orné půdě, výměra 5,0 ha, vymezený částečně funkční

LBK 21 A,B,C – lesní, luční, délka 2000 m, vymezený funkční, částečně funkční

LBK 22 – lesní, luční, nivní, délka 1300 m, vymezený částečně funkční

LBK 23 – lesní, luční, nivní, délka 1400 m, vymezený částečně funkční

LBK 26 – lesní, luční, nivní, délka 1200 m, vymezený částečně funkční

Interakční prvky –V území jsou vymezeny Interakční prvky doplňující skladebné části ÚSES

IP1 – Prameniště a niva Chotouňského potoka

IP2 – Prameniště a niva Na Křížkách

IP3 – Potoční niva přítoku Kamenického potoka v Želivci

IP4 – Potoční niva s lesním porostem a loukami na přítoku Kamenického potoka

IP5 – Louky u Sulické obory

IP6 – Potoční niva s mimolesními porosty Želivec Nová Hospoda

L.4.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V KRAJINĚ, PROSTUPNOST KRAJINY

Systém turisticky značených cest a cyklotras dle platného ÚP lze považovat za stabilizovaný. Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je dle platného ÚP stabilizována.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či oplocení pastvin).

Změna č. 1 svým návrhem nemění ani nijak neupravuje a zachovává současný stabilizovaný systém pěší i cyklistické dopravní infrastruktury v krajině.

L.4.5. KRAJINNÉ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady.

Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanoviště.

Změna č.1 navrhuje nové plochy a prvky zeleně – nezastavitelné plochy v zastavěném území. Jedná se o veřejná prostranství, veřejnou zeleň, plochy zemědělské se specifickým využitím (sady) a zeleň ochranou a izolační.

ZV – zeleň veřejná:

lokality H-41, Hlubočinka Jih- liniová doprovodná zeleň u pěší cesty

lokality S-16, Sulice jihovýchod- liniová doprovodná zeleň u komunikací, přechody zeleně mezi zastavbou

lokality Ž-22, Želivec- parková zeleň u základní a mateřské školy

ZO – zeleň ochranná a izolační:

lokality M-25, Mandava- ochranná zeleň kolem kompostárny

NXS – plochy zemědělské- se specifickým využitím (sady):

lokality N-07, Nechánice západ- sad v blízkosti lesa

L.4.6. VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Řešené území leží v pramenné oblasti Sulického a Chotouňského potoka a jejich přítoků v povodí Vltavy. V Sulicích se nachází dvojice rybníků Parkán a Sulický rybník. V Nechánicích je na Chotouňském potoce sestava čtyř rybníků a v historické části Želivce se nachází několik drobných rybníků s odtokem.

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES, meze, průlehy, trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Změnou č.1 se nezasahuje žádným způsobem do vodního režimu ať už v podobě narušení vodních ploch nebo vodotečí včetně břehových prostorů.

L.4.7. OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A ŽIVELNÝM POHROMÁM

Řešené území leží v pramenné oblasti Sulického a Chotouňského potoka a jejich přítoků v povodí Vltavy. Na vodních tocích území nejsou stanovena záplavová území.

Pro zvýšení ochrany území z hlediska velkých vod je nutno dodržet:

- podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. min. 8 m podél významných vodních toků a 6 m podél drobných vodních toků a HMZ od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích

L.4.8. REKREACE

Změna č.1 nerozvíjí individuální rekreaci, v malém množství pouze rozšiřuje plochy pro hromadnou rekreaci (ubytování a veřejné stravování v plochách Z1/8 a Z1/34).

Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení.

L.4.9. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÉ POMĚRY, RADONOVÉ RIZIKO

Změnou č.1 se upravuje informace o dostupných ložiscích nerostných surovin. Dle aktuálních údajů bylo na území k.ú. Sulice ložisko zlatonosné rudy 9118700 zrušeno.

V území obce se nachází bodové poddolované území (viz koordinační výkres)

klíč	2238
název	Sulice
surovina	zlatonosná ruda
stáří	neznámé

L.5. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

L.5.1. OCHRANA HISTORICKÝCH, URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT

Historické hodnoty

Celé území je definováno jako území s archeologickými nálezy. Toto území je definováno jako území, na němž se vyskytují archeologické nálezy nemovité povahy vytvořené člověkem nebo vzniklé přírodním procesem na základě působení či využití člověkem a archeologické nálezy movité povahy. V současné době je nutné považovat celou tuto oblast za území s archeologickými nálezy. V § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb., je dána stavebníku povinnost již od doby přípravy stavby oznámit záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu, či jím pověřené organizaci.

Urbanistické a architektonické hodnoty

Změnou č.1 nejsou dotčeny evidované historické hodnoty v podobě nemovitých památek (tvrz Hradiště, archeologické stopy), ani nijak narušeny další významné prvky v podobě památníku na

vrchu Mandava a bývalé přepřáhací stanice koněspřežky Praha- České Budějovice nebo rozhledny Mandava.

- Změna č.1 zachovává jádra historické zástavby v Sulicích a Nechánicích beze změn. Nově navrhované lokality změny č.1 sousedí s novodobou zástavbou z r. 1950 a hlavně po r. 1995. Změna č. 1 plně respektuje ráz sídlení krajiny, zachovává velké ucelené plochy zemědělské krajiny, lesů a všechny vodoteče a vodní plochy.
- Systém ÚSES zůstává beze změn jak na regionální úrovni, tak na lokální úrovni včetně interakčních prvků. Dochází pouze k menší trasové úpravě lokálního biokoridoru LBK 26, jeho plocha je zachována. Plocha interakčního prvku IP2 je zachována, její omezení v severní části je nahrazeno doplněním nové břehové plochy stávající nádrže.
- Všechny ostatní přírodní hodnoty uvedené v platném ÚP Sulice zůstávají zachovány bez zásahu.
- Protierozní opatření nejsou navrhována jako speciální plochy, protože území je pramennou oblastí potoků s malými průtoky i v obdobích vyšších srážek. Zároveň působí protierozně plochy lesů a nadále také budou v tomto smyslu působit zachované břehové porosty, prvky VKP a plochy NZT a NSV.
- Protipovodňová opatření není nutné navrhovat, nejsou stanovena žádná záplavová území vodohospodářským úřadem ani Plánem povodí Vltava.

L.5.2. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ovzduší

Část území ORP Říčany patří do oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší ve smyslu zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a nařízení vlády č. 350/2002 Sb., kterým se stanoví imisní limity a podmínky a způsob sledování, posuzování, hodnocení a řízení kvality ovzduší ve změně nařízení vlády č. 60/2004 Sb.

Co se týká vymezení oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k cílovým imisním limitům pro ochranu zdraví (bez zahrnutí přízemního ozonu), spadá do této oblasti pouze město Říčany, na území Sulic nejsou limity překročeny mimo přízemního ozonu a mimo nejbližšího okolí podél komunikace II/603. Proto nejsou ve změně č.1 do její blízkosti umístěny žádné objekty bydlení ani občanské vybavenosti všeho druhu.

Celé území SO ORP je zařazeno do nejmínějšiho pásma ohrožení lesů D:

Pásma ohrožení D – lesní pozemky s nižším imisním zatížením, kde poškození dospělého smrkového porostu se zvýší průměrně o 1. stupeň během 16 – 20 let. Do tohoto pásma se zahrnují i takové lesní pozemky s porosty, kde je vliv imisí patrný, ale dynamiku zhoršování zdravotního stavu lesních porostů zatím nelze přesně definovat.

Z hlediska znečištění velkými zdroji znečištění ovzduší (REZZO 1) není evidován žádný velký znečišťovatel pro toto území ani není navrhován.

Biologické znečištění ovzduší je dosud okrajově sledovanou problematikou v komplexu životního prostředí. Způsobují ho alergenní látky biologického původu tvořící tzv. aeroplankton, který je součástí vzdušného aerosolu (mikroorganismy, semena a pyly, spory, bakterie, roztoči, kvasinky, mikromycety atd.). Biologické znečištění ovzduší je původcem vzniku stále rostoucích alergických onemocnění, a to zejména u dětské populace.

Znečištění ovzduší, např. pylovými zrny, se projevuje prakticky v celém vegetačním období a úzce souvisí s využitím území, s rozšiřováním plevelů a ruderalních společenstev, zavlečených rostlinných druhů apod.

Mezi aeroalergeny patří mnohé z dřevin běžně rostoucích v řešením území (např. bez černý, olše, bříza, javory) a dále především různé druhy plevelů a ruderalů (trávy všech druhů, rumištní rostliny, jako např. merlíkovité, okolíčnaté, pelyňky, šťovíky, kopřivy, jitrocel atd.).

Za plochy s výskytem alergenních rostlin lze považovat v rámci Sulic:

- neudržované plochy na okrajích zástavby, u neudržovaných staveb, na rozestavěných stavbách, kde výstavba trvá 3 i 5 let
- okraje polních cest a silnic
- místní nevidované drobné skládky

Likvidace těchto ploch v území je povinností majitelů a uživatelů pozemků a měla by být důsledně požadována.

Zdrojem znečištění v obci bylo lokální vytápění na tuhá (a různá smíšená) paliva v historické zástavbě. Po plynifikaci obce však tento podíl znečištění klesl a postupně se velmi zmenšuje i co se týče výrobních ploch. Nová obytná zástavba již je vždy vybavena zdroji tepla na zemní plyn a začíná se vzhledem k cenám energií uplatňovat i vysloveně ekologicky šetrné zdroje jako tepelná čerpadla různého typu a využití solární energie.

Hluk a vibrace

V území se nenachází žádný trvalý zdroj nadměrného hluku ani vibrací. Jedině provoz na stávající komunikaci II/603 představuje nadměrnou hlukovou zátěž, která je ve schváleném ÚP eliminována návrhem výsadby husté izolační zeleně s možností umístění protihlukových stěn.

Čistota vod

Kvalita a čistota vody se v Nechánicích a částečně v Sulicích zásadně zlepšil po vybudování splaškové kanalizace a čistírny odpadních vod ČOV. Ostatní části jsou již napojeny na čistírny odpadních vod, přesto v Hlubočince bude nutné provést intenzifikaci ČOV na 1200 EO (dle platného ÚP) vzhledem k nárůstu zástavby.

Řešené území nepatří do zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod. Změna č.1 ÚP zachovává systém centrálního zásobování pitnou vodou, tj. v severní části z přívaděče Jesenice – část Hlubočinka, v ostatních částech území se zásobuje z dálkového přívaděče Želivka přes vodojem Mandava. Do území zasahuje ochranné pásmo vodních obce Radějovice

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 střetá riziko vysoké (zasahující jižní část území) a nízké (severní část území).

Před prováděním nové zástavby je nutné provést místně měření a vyhodnocení stupně radonového rizika a při návrhu staveb pak postupovat dle platných nařízení a norem.

Odpady

Obec má zajištěný tříděný odpad, jeho odvoz a likvidaci stejně jako u všech ostatních odpadů dle platné vyhlášky o odpadech. Změna č. 1 doplňuje sběrná místa tříděných odpadů

L.5.3. CIVILNÍ OCHRANA A POŽÁRNÍ OCHRANA ÚZEMÍ

L.5.3.1 Civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany nejsou u venkovského osídlení stanoveny zákonem, jedná se o doporučení, vyplývající z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhl. 380/2002 Sb.

- a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
Zástavba sídel ve správním území Sulice se nenachází v záplavové oblasti. Tato problematika se řešení ÚP obce netýká, obec se nachází v pramenné oblasti potoků.
- b) Zóny havarijního plánování
V okolí obce se nenacházejí nebezpečné provozy, které vyžadují řešení této problematiky a územní plán nepředpokládá výstavbu těchto provozů. Dle sdělení HZS Středočeského kraje se území nenachází v zóně havarijního plánování.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí
Obec Sulice nemá zpracován plán ukrytí obyvatel, stálé tlakově odolné kryty ani stálé tlakově neodolné úkryty v obci nejsou. Pro ukrytí obyvatelstva v případě mimořádných událostí budou sloužit improvizované úkryty budované svépomocně ke snížení ozáření, destruktivních a radioaktivních účinků a spadu, nemohou však chránit proti chemickým zbraním nebo průmyslovým aerosolům.
Stávající rodinná zástavba je částečně vybavena sklepními prostorami, u nové zástavby se předpokládá využití podsklepení RD a bytových domů včetně suterénních garáží.

- d) Evakuace obyvatelstva
 Jako evakuační místo budou sloužit prostory obecního úřadu, požární zbrojnice a ZŠ eventuálně MŠ. Pro evakuaci mohou být určeny vybrané prostory stávajících a navrhovaných komerčních objektů např. šatny a kanceláře výrobní zóny, restaurace, šatny a prostory sportovních zařízení. Z ostatních požadavků civilní ochrany jsou v obci zajišťovány zdravotnické služby v objektu obecního úřadu a ve stávajících ordinacích.
- e) Skladování materiálu civilní ochrany
 V obci Sulice není v současné době trvalý sklad CO. V případě mimořádných událostí bude materiál civilní ochrany skladován v objektu obecního úřadu a požární zbrojnice SDH v Nechánicích. Prostory mohou být využity také ve skladovacích halách a sportovních zařízeních.
- f) Vymezení a uskladnění nebezpečných látek
 Na území se nevyskytuje žádný provoz s nebezpečnými látkami a návrh územního plánu nepředpokládá, že zde takový provoz bude umístěn. Obec má smluvně řešený odvoz nebezpečného odpadu z obytné i ostatní zástavby.
- g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce
 Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou operativně stanoveny Obecním úřadem v případě mimořádné události, např. zpevněné plochy a sklady výrobní, volné plochy u sportovních ploch, plochy u ČOV, u obecního úřadu a u SDH v Nechánicích.
- h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných na území
 Na území nejsou v současné době a nepředpokládá se, že v budoucnu budou uskladněny škodlivé látky.
- i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií
 Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajištěno mobilními cisternami a dodávkami balených pitných vod z přivaděče Želivka (vodovod Kamenicko).
 Nouzové zásobování el. energií by bylo zajišťováno mobilními generátory el. energie přes krizový štáb obce.
- j) Systém varování a vyzoomění obyvatelstva
 Varování obyvatelstva bude v případě mimořádných událostí zajištěno těmito způsoby:
- využitím veřejných mediálních prostředků (rozhlas, televize)
 - využitím místních rozhlasových a mobilních prostředků pro varování
 - sirénou
 - využitím krizové sítě mobilních telefonů

L.5.3.2 Požární ochrana

V obci je umístěna hasičská zbrojnice Dobrovolného sboru hasičské ochrany v Nechánicích. Profesionálně je požární ochrana vázána na Velké Popovice a Říčany. Zajištění požární vody je z vodovodu, dimenzovaném pro potřeby vody na 6,7 l/s (7 l/s), na němž jsou nebo budou rozmístěny požární hydranty.

Pro účely hasící vody je možné využít i stávající vodní nádrže – v Nechánicích, Sulicích, Želivci a Mandavě.

Zajištění přístupu k jednotlivým stavbám bude umožněno po silnicích nebo místních komunikacích, ÚP stanovuje šířku min. 8 m (výjimečně 6,5 m) s vozovkou minimální šířky 4,5 m.

Z hlediska zajištění lokalit vnější požární vody je třeba postupovat v souladu s požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 73 6639 Zdroje požární vody.

Pro nové lokality je nutno zajistit:

V dalších stupních řízení a v následných projektových dokumentacích se požaduje plnění normativních požadavků a požadavků zvláštních právních předpisů (např. vyhl. 137/1998 Sb.) pro územní řízení ve smyslu § 41 odst. 1 vyhl. č. 246/2001 Sb.:

- Splnění požadavků na požární ochranu, zejména ČSN 73 0802 – přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a požární zásah a záchranné práce, tj. projektová dokumentace, která jednoznačně a závazně naplní požadavky ČSN 73 6100, 73 6101, 73 6110 a 73 6114. Jedná se zejména o ztíženou průjezdnost místními komunikacemi, způsobenou průjezdnou šíří komunikací, nevytvářením míst otáčení pro požární techniku a tím znemožňující nebo ztěžující průjezdnost vozidel hasičských sborů.

- Dále Technický předpis Ministerstva dopravy a spojů TP 103 ze dne 21.11.2008 „Navrhování obytných a pěších zón“.
- V této souvislosti vyhodnotit stávající místní přístupové komunikace obce k pozemkům RD z hlediska souladu s ČSN a TP, a v případě nevyhovujícím řešit jejich stav.
- V rámci řešení technické vybavenosti řešit zásobování požární vodou ve smyslu ČSN 73 0873.
- Zdroje požární vody řešit splněním požadavků ČSN 75 2411.
- V případě nutnosti, podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití a řešení zamýšlené výstavby, plně splnit požadavky § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb..
- Při projektování staveb vycházet z ČSN 73 0802, 73 0804 a normativních odkazů.

L.5.3.3 Obrana státu

Katastrální území Sulice se nachází v zájmovém území AČR, proto je nutné vždy posoudit návrhy změn a staveb v území z tohoto hlediska.

Vyjmenované druhy staveb, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení, v souladu s ustanovením § 175 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“) **vždy** nutné souhlasné stanovisko SEM Praha.

- 1) Návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
- 2) Výstavba, rekonstrukce a likvidace železničních tratí, vleček a nakládacích ramp. Výstavba a rekonstrukce dálnic, silniční sítě I. – II. třídy.
- 3) Výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení.
- 4) Výstavba a rekonstrukce rozvodů elektrické energie od 22 kV výše.
- 5) Trhací práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu.
- 6) Výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejichž stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem.
- 7) Výstavba a rekonstrukce objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 metrů nad terénem a staveb jevících se jako dominanta v otevřeném terénu.
- 8) Výstavba větrných a fotovoltaických elektráren.

MO ČR si vyhrazuje právo změnit pokyny pro civilní výstavbu, pokud si to vyžádají zájmy AČR.

L.5.4. OSTATNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z ÚAP ORP Říčany (3. aktualizace 2014) a platných předpisů. Jsou plně respektovány všechny limity z platného ÚP Sulice.

Ochranná pásma technické infrastruktury

- 1) Plynovod VTL DN 150 - OP 4 m od půdorysu na obě strany
- bezpečnostní pásmo 20 m od půdorysu na obě strany
- 2) Plynovod STL DN 80 - OP 1 m od půdorysu na obě strany v zastavěném území
- 3) Regulační stanice VTL/STL -OP 4 m od půdorysu všemi směry
- bezpečnostní pásmo 10 m od půdorysu všemi směry
- 4) Nadzemní vedení el. energie VVN 400 kV - 20 m od krajního vodiče na obě strany
- 5) Nadzemní vedení el. energie VVN 110 kV - 15 m od krajního vodiče na obě strany

- 6) Nadzemní vedení el. energie do 35 kV
 - vodiče bez izolace - 7 m (10 m) od krajního vodiče na obě strany
 - vodiče se základní izolací - 2 m od krajního vodiče na obě strany
 - závěsná kabelová vedení - 1 m od osy na obě strany
- 7) Podzemní vedení el. energie do 110 kV - 1 m od krajního vodiče na obě strany
- 8) Venkovní elektrická stanice (TS) - 20 m od oplocení nebo vnějšího líce všemi směry
- 9) Stožárové a věžové el. stanice (TS) - 7 m od vnější hrany půdorysu všemi směry
- 10) Kompaktní a zděné el. stanice (TS) - 2 m od vnějšího pláště stanice všemi směry
- 11) Podzemní telekomunikační vedení - 1,5 m od krajního vodiče na obě strany
- 12) Nadzemní telekomunikační vedení - 1 m od krajního vodiče na obě strany
- 13) Ochranné pásmo radioreléových paprsků - omezení výšky zástavby (rádiové komunikační spoje)
- 14) Vodovodní přivaděč pitné vody - 1,5 m od vnějšího líce na obě strany
- 15) Automatická tlaková stanice pitné vody (ATS) - 10 m od obvodu všemi směry
- 16) Vodojem - 20 m od oplocení paty násypu
(bude upřesněno ve vodoprávním řízení)
- 17) Přivaděč splaškové kanalizace - 2 m od vnějšího líce na obě strany
- 18) Čistírna odpadních vod, pásmo ochrany prostředí
 - 20 m od zakrytých objektů všemi směry
 - 50 m od nezakrytých objektů všemi směry (bude upřesněno ve vodoprávním řízení)
- 19) Komunikace II. a III. třídy - ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu
- 20) Koridor přeložky komunikace II. třídy (dle ZÚR Středočeského kraje) v Sulicích II/104 (nyní III/00315) - 30 m celková šířka koridoru dle platného ÚP
- 21) Letiště Kbely - ochranné pásmo s výškovým omezením staveb
- 22) Štolový přivaděč Želivka
 - 2. pásmo 2 000 m na obě strany od osy

Objekty a plochy památkové péče

- v řešeném území se nachází nemovitá kulturní památka tvrz Hradiště (Sulice)- archeologické stopy, zapsaná v rejstříku ÚSKP pod.č. 30466/2-2214

Významné objekty a celky (převzato z platného ÚP)

- historické jádro Sulic a Nechánic
- památník na vrchu Mandava
- rozhledna Mandava
- soubor budov přeprávací stanice koněspřežky Praha- České Budějovice

Ochrana přírody a krajiny

- vzdálenost 50 m od lesa - VKP ze zákona
- vodní plochy, toky a nivy - VKP ze zákona
- všechny registrované a navržené IP (interakční prvky)
- všechny plochy regionálního a lokálního systému ekologické stability
- manipulační pásmo podél vodních toků 6 m od břehové čáry
- ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně (vodní zdroje Radějovice)

Ostatní limity v území

- poddolované území bodové č. 2238 v Sulicích

- etické pásmo hřbitova – 100 m od oplocení na všechny strany

Štolový přivaděč Želivka

Dle vyhlášky Okresního úřadu Benešov bylo stanoveno ochranné pásmo přivaděče Želivka s těmito omezeními v předmětném území:

- **Druhé pásmo v minimální šířce 2 000 m na každou stranu od osy přivaděče** za účelem ochrany kvality dopravované vody.

V tomto pásmu je nutné posuzovat:

- trhací práce, při kterých jednotlivé nálože přesáhnou 50 kg trhavin a celková nálož přesáhne 200 kg současně odpalovaných trhavin
- provádění podzemních staveb, tunelování atp., kdy jednotlivé nálože přesáhnou 10 kg trhavin a celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 100 kg, v souvislé výstavbě však jen 30 kg trhavin
- trhací práce při destrukcích, kdy celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 10 kg na destrukci celého objektu

Hlavní nežádoucí činnosti a zásady v území podél štoly jsou:

- rozsáhlejší zemní nebo skalní práce (hluboké výkopy, silniční zářezy apod.)
- otvírka lomů, velkých zemníků
- stavby podzemních objektů (štoly, tunely, kaverny, sklady apod.)
- zřizování hlubších vrtaných studní a hloubení vrtů obecně (hloubka > 8 m)
- použití trhacích prací, vyvolávání seismických účinků
- zřizování skládek, ČOV nebo kanalizačních systémů
- zřizování staveb a provozů s ropnými deriváty (čerpací stanice PHM)
- zřizování staveb a provozů s jinými látkami, které mohou způsobit kontaminaci pitné vody
- činnost mající za následek vznik rozsáhlejších polí bludných elektrických proudů, produktovody, kabely s vysokým napětím

M. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

M.1. VÝVOJ ÚZEMÍ

M.1.1. OBYVATELSTVO

Vývoj počtu a složení obyvatel

Území Sulic prochází údobím velkého rozvoje vzhledem ke své výhodné poloze vůči hl. m. Praze na komunikaci II/603. Zároveň má dobré napojení na dálnici D1 přes komunikaci II/107 (Velké Popovice) a v budoucnu bude mít i rychlé napojení na plánovanou dálnici D3 (Jílové u Prahy) přes komunikaci II/104 (nyní III/00315). Všechny výše uvedené hlavní dopravní tahy jsou napojeny na Pražský okruh. V rámci deglomeračního procesu, který souvisel s uvolněním pozemků při restitucích, začalo být území k.ú. Sulice centrem zájmu o vybudování nového bydlení mimo Prahu.

Zhodnocuje se tím dostupnost Prahy a plochy okolo dálnice D1 a Pražského okruhu z hlediska pracovních příležitostí, vzdělání, zdravotnictví, kultury, vyšší občanské vybavenosti včetně možnosti sportu. Velkou výhodou je také rychlá dostupnost místních center Kamenice, Jesenice a Průhonice.

Rozvoj území souvisí s celkovým rozvojem příměstských oblastí hl. m. Prahy, zvláště okresů Praha – západ a Praha – východ. Ze statistických údajů vyplývá nárůst obyvatel v letech 1989 – 2010 ve Středočeském kraji o 38 %, což se projevilo také nárůstem obyvatel v okrese Praha – východ o 32,3 % (2. největší nárůst z okresů kraje).

HISTORICKÝ VÝVOJ OBYVATEL V LETECH 1869 - 1991

Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980
Počet obyvatel	555	579	510	537	606	568	556	590	558	514	512

Nárůst počtu obyvatel od r. 1991 do r. 2013

Rok	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Sulice	492	506	513	523	525	535	557	569	597	621	768
Okres Praha-východ	101662	101696	101629	101494	101435	101308	101494	102083	102730	103917	106292

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2015
Sulice	922	973	1044	1135	1190	1269	1315	1345	1368	1470	1624
Okres Praha-východ	108025	109868	113091	117107	121085	127041	135684	141216	146403	151451	159765

Index vývoje počtu obyvatel

1961 / 1950	95 %
1970 / 1961	92 %
1980 / 1970	100 %
1991 / 1980	96 %
2001 / 1991	156 %
2011 / 2001	191 %
2015 / 2011	114 %

Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá, že počet obyvatel Sulic je od roku 1869 do roku 1990 celkem stabilní a pohybuje se mezi 500 až 550 obyvateli bez větších výkyvů. Od roku 1990 se projevil vliv nového ekonomického systému a jeho změny vyústily v později jasný útlum zemědělské výroby. Tím se snížil počet obyvatel a zvýšil výjezd za prací (nabídka lukrativních pracovních příležitostí mimo obec). Tento pokles se postupně díky dobré dostupnosti do Prahy obrátil ve stabilní růst. Výrazný obrat nastává od roku 2000 kdy dochází k velmi výraznému nárůstu počtu obyvatel, který se mezi lety 2001 až 2011 téměř ztrojnásobil.

Počet obyvatel od r. 2011 do r. 2015 se opět zvýšil ze 1470 obyvatel na 1624 obyvatel tj. o 154 obyvatel, tedy o 10 % za 4 roky. Oproti roku 2001 (celkem 768 obyvatel) se zvýšil počet obyvatel o 856 občanů tj. o 211 % za 14 let.

Imigrace byla způsobena hlavně deglomerací hl. m. Prahy, tj. hledáním lepšího bydlení a zdravějšího životního prostředí. Druhým vlivem je alespoň částečně stěhování obyvatel za prací blíže k hl. m. Praze, ale ne přímo do Prahy, kde jsou vyšší životní náklady. Je možné, že určitý vliv má také vzrůst počtu cizinců žijících v ČR, resp. v Praze a okolí, ale z výsledků sčítání lidu, domů a bytů to nelze přesně rozlišit dle národnosti v časové řadě.

Stav obyvatel

	počet obyvatel k 31.12.	v tom podle pohlaví		v tom ve věku			index stáří (65+/0-14) v %
		muži	ženy	0 – 14 let	15 až 64 let	65 a více let	
2000	682	318	364	137	454	91	66
2001	768	357	411	149	529	90	60
2002	922	195	495	195	635	92	47
2003	973	455	518	208	670	95	45
2004	1044	493	551	226	716	102	45
2005	1135	549	586	244	793	98	40
2006	1190	571	619	250	838	102	40
2007	1269	600	669	255	909	105	41
2008	1315	626	689	256	945	114	44
2009	1345	644	701	258	968	119	46
2010	1368	663	705	260	979	129	49
2011	1470	707	763	312	1016	142	45
2012	1507	730	777	317	1038	152	47
2013	1591	771	820	345	1081	165	47
2014	1673	802	871	360	1137	176	48

Tabulka vzdělanostní struktury r. 2001

sídlo	celkem ve věku 15 a více let	základní a neukončené (%)	vyučení a střední odborné bez maturity (%)	úplné střední s maturitou (%)	vyšší odborné a nástavbové (%)	vysokoškolské vč. vědecké přípravy (%)	bez vzdělání (%)
Sulice	566	19,3	37,5	28,3	2,5	11,5	-
SO ORP Říčany	33 692	19,8	39,4	25,4	3,9	9,2	0,2
Středočeský kraj	943 364	23,1	40,4	24,4	3,3	7,0	0,5
Česká republika	8 575 198	23,0	38,0	24,9	3,5	8,9	0,4

Tabulka vzdělanostní struktury r. 2011

sídlo	celkem ve věku 15 a více let	základní a neukončené (%)	vyučení a střední odborné bez maturity (%)	úplné střední s maturitou (%)	vyšší odborné a nástavbové (%)	vysokoškolské vč. vědecké přípravy (%)	bez vzdělání (%)
Sulice	1 247	9,5	22,0	35,8	3,9	21,6	-
SO ORP Říčany	49 288	13,1	29,5	29,5	4,8	16,8	0,2
Středočeský kraj	1 089 911	16,9	33,6	28,2	4,3	11,5	0,4
Česká republika	8 947 632	15,5	28,3	23,2	3,5	10,7	0,4

M.1.2. BYDLENÍ

Z celkového pohledu vývoje do roku 1990 došlo k útlumu rozvoje bytového fondu v oblastech v okolí Prahy. Výstavba rodinných domů nebyla dostatečně podporována. Ve vhodných krajinných prostorech okresu Praha - východ se objevil nadměrný nárůst přechodného bydlení - individuální rekreační objekty.

Vývoj na správním území obce Sulice se liší dle jednotlivých sídel. Sídla Sulice a Nechánice mají charakter obytné zástavby, která se vyvinula z části z původních statků a chalup přestavbami a dostavbami na obytnou zástavbu, a z části novou obytnou výstavbou. V sídle Hlubočinka je bytová výstavba realizovaná především novodobými rodinnými domy. Sídlu Želivec navazuje na postupně urbanizovanou plochou směrem na sever od Kamenic, postupně převážila výstavba nových RD nad původní zástavbou.

Vývoj domovního a bytového fondu

Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930
Počet domů	70	76	69	75	83	86	116
Počet obyvatel	555	579	510	537	606	568	556
Obložnost	7,9	7,6	7,3	7,1	7,3	6,6	4,7

Rok	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2015
Počet domů	145	141	150	146	203	296	546	596
Počet obyvatel	590	558	514	512	492	768	1470	1624
Obložnost	4,0	3,9	3,4	3,5	2,4	2,5	2,7	2,7

Poznámky:

Počty domů: 1869 – 1950 - celkový počet domů
 1961 – 2013 - počet trvale obydlených domů

Obložnost: počet obyvatel na 1 dům

Index vývoje bytového fondu

Období	Index vývoje bytového fondu
1869 / 1880	108,6
1880 / 1890	90,8
1900 / 1890	108,7
1910 / 1900	110,7
1921 / 1910	103,6
1930 / 1921	134,9
1950 / 1930	125,0
1961 / 1950	97,2
1970 / 1961	106,4
1980 / 1970	97,3
1991 / 1980	139,0
2001 / 1991	145,8
2011 / 2001	184,5
2015 / 2011	109,2

Stáří bytového fondu

Období	Počet obydlených bytů	v %
do 1919	24	4,0
1920 – 1970	49	8,2
1971 – 1980	24	4,0
1981 – 1990	37	6,2
1991 – 2001	110	18,5
2002 – 2011	192	32,2
2011 - 2015	160	26,8
Celkem	596	100 %

V obci je 192 objektů postavených v období 2002 – 2011, což je 32,2 % celkové obytné zástavby. Nejméně nových objektů bylo vybudováno v letech 1971 – 1980, slabá výstavba byla i v letech 1981 – 2001.

Index obložnosti se od r. 1950 trvale snižuje na cca 2,7 obyvatel / 1 byt – RD,

Obec má z hlediska technické infrastruktury dobrou pozici pro další rozvoj, protože má jak velmi dobré dopravní napojení tak i vybudované inženýrské sítě – pitná voda, splašková kanalizace, zemní plyn, elektrorozvody, částečně datové a informační sítě.

M.1.3. HOSPODÁŘSKÉ A EKONOMICKÉ PŘEDPOKLADY

Trh práce v r. 2014

Hospodářská činnost	Počet podnikatelských subjektů celkem		344
	Podle převažující činnosti	Zemědělství, lesnictví, rybníkářství	14
		Průmysl celkem	34
		Stavebnictví	41
		Velkoobchod a maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel	73
		Doprava a skladování	15
		Ubytování, stravování a pohostinství	12
		Informační a komunikační činnosti	10
		Peněžnictví a pojišťovnictví	11
		Činnosti v oblasti nemovitostí	16
		Profesní, vědecké a technické činnosti	61
		Administrativní a podpůrné činnosti	9
		Veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení	1
		Vzdělávání	6
		Zdravotní a sociální péče	2
		Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	6
		Ostatní činnosti	22
		Činnosti domácností jako zaměstnavatelů, činnosti domácností produkujících blíže neurčené výrobky a služby pro vlastní potřebu	-
		Činnosti exterritoriálních organizací a orgánů	-
		Nezjištěno	-
Hospodářská činnost	Podle právní formy	Státní organizace	1
		Akciové společnosti	3
		Obchodní společnosti	74
		Družstevní organizace	-
		Finanční podniky	-
		Živnostníci	242
		Samostatně hospodařící rolníci	-
		Svobodná povolání	34
		Zemědělní podnikatelé	7
		Ostatní právní formy	-

Ekonomické subjekty podle počtu pracovníků – vývoj 2007 - 2013

	Registrované subjekty						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ekonomické subjekty celkem	384	419	442	470	487	527	543
Neuvedeno	-	-	-	-	219	248	248
Bez zaměstnanců	-	-	-	-	221	228	228
1 – 5 zaměstnanců	-	-	-	-	32	33	33
6 – 9 zaměstnanců	-	-	-	-	7	11	11
10 – 19 zaměstnanců	-	-	-	-	4	4	4
20 – 24 zaměstnanců	-	-	-	-	2	-	2
25 – 49 zaměstnanců	-	-	-	-	-	2	2
50 – 99 zaměstnanců	-	-	-	-	2	1	1
100 – 199 zaměstnanců	-	-	-	-	-	-	-

Porovnání dle vybraných oborů

HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST	2009		2014	
	počet subjektů	% podíl	počet subjektů	% podíl
Zemědělství, lesnictví, rybníctví	16	5,6	18	5,0
Průmysl	43	15,1	54	15,0
Stavebnictví	38	13,3	50	13,9
Obchod, opravy motorových vozidel, pohostinství	111	38,9	134	37,3
Doprava, pošty a telekomunikace	14	4,9	18	5,0
Veřejná správa, obrana, soc. zabezpečení	3	1,1	3	0,8
Školství, zdravotnictví, věda a výzkum, kultura, profesní činnosti	8	2,8	11	3,1
Činnosti v oblasti nemovitostí	23	8,1	25	7,0
Ostatní činnosti	29	10,2	46	12,8
CELKEM	285	100 %	359	100 %

Nezaměstnanost

Vývoj nezaměstnanosti v nadřazených územních jednotkách

Území	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
SO ORP Říčany	2,2	2,5	4,4	5,7	5,3	-	3,1	2,8
Středočeský kraj	4,3	4,5	8,4	7,7	7,07	7,52	6,9	5,1
Česká republika	6,0	6,0	9,2	9,57	8,6	9,3	8,2	7,5

Poznámka: míra nezaměstnanosti je počítána v poměru k počtu ekonomicky aktivních podle SLDB k 1.3.2001

Vývoj nezaměstnanosti v Sulicích

	2009	2010	2011	2013	2014
Uchazeči o zaměstnání	16	26	14	51	36
Uchazeči o zaměstnání dosažitelní	-	25	14	51	35
Míra nezaměstnanosti (%)	-	7,2	4,0	4,9	3,1

Rozvoj území dle Změny č. ÚP Sulic počítá s dalším rozvojem pracovních příležitostí především v oblastech služeb a drobné nerušící výroby integrované v místech pro bydlení. Zemědělství bude zřejmě nadále pouze druhotným zdrojem pracovních příležitostí a bude směřovat spíše k údržbě

krajiny. Z přehledu činností a velikosti firem je vidět vysoký počet živnostníků, což je samozřejmě velmi dobré.

M.2 PŘEDPOKLADY ROZVOJE ÚZEMÍ A PROGNOZA EMOGRAFICKÉHO VÝVOJE

M.2.1 PŘEDPOKLADY ROZVOJE ÚZEMÍ

Nárůst počtu obyvatel souvisí v Sulicích se změnami společenských a ekonomických podmínek po r. 1990. Velmi dobrá dopravní dostupnost Prahy, pěkné krajinné prostředí a deglomerační proces hl. m. Prahy se projevil i změnou hlavní funkce sídla ze zemědělské obce na příměstské sídlo bydlení. Po překonání investičních bariér (cca r. 2000) dochází k prudkému rozvoji bydlení, který byl původně pozvolný. S rozvojem ekonomiky a investičních možností obyvatel došlo k první vlně rozvoje do r. cca 2008 (2009). Po přechodném útlumu dochází k dalšímu nárůstu obyvatel a rodinných domů po r. 2010 - 2011.

Se změnami v ekonomickém systému státu nabyla také velkého významu migrace z okrajových částí republiky a z útlumových oblastí do středočeského regionu jako druhý hlavní činitel zvyšování počtu obyvatel. Jeho cílem nadále ale nebude zřejmě hl. m. Praha (vzhledem k vyšším cenám bydlení a všem ostatním nákladům). To se týká i např. umístění různých menších provozoven a rozvoje pracovních příležitostí mimo hlavní město, tím samozřejmě návazných služeb atp.

Nárůst obyvatel správního území Sulic je uvažován z několika hledisek, které působí kladně i záporně na růst počtu obyvatel:

- správní území leží v území Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 dle PUR ČR
- správní území leží v blízkosti rozvojové osy OS 6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR / Rakousko - Linz
- dopravní dostupnost z hl. m. Prahy je velmi dobrá (25 minut), v poslední době vylepšená zprovozněním Pražského okruhu R1 a bude ještě zlepšená realizací dálnice D3
- přírodní podmínky jsou vhodné, ekologická stabilita území je vyrovnaná, výhodou jsou velké lesní plochy navazující na území a přírodní park Středních Čech na hranici území
- v obci je vybudovaná infrastruktura (zemní plyn, silnoproudá el. síť, pitná voda, splašková kanalizace, částečně datové sítě), jen v Nechánicích chybí splašková kanalizace a ČOV
- v obci je částečně vybudována občanská a komerční vybavenost
- v obci nechybí pracovní příležitosti, ale výjezd za prací hlavně do hl. m. Prahy bude tvořit minimálně 65 % z celkového počtu ekonomicky aktivního obyvatelstva
- v hl. m. Praze bude docházet k dalšímu nárůstu cen bytů a nájemného
- obec má velmi dobré demografické složení obyvatel s nízkým indexem stáří (v roce 2015 byl 45), zvýšil se počet obyvatel s vyšším a vysokoškolským vzděláním; v obci se bude silněji projevovat i přirozený přírůstek obyvatel než dříve
- obyvatelé jsou ekonomicky aktivní (vyšší ekonomická aktivita než průměr SO ORP Říčany, který je ale nejvyšší ve Středočeském kraji)
- nezaměstnanost rozvojového území okolo hl. m. Prahy je dlouhodobě podprůměrná, na úrovni 50 % celostátního průměru a to i v době ekonomické recese z důvodu pracovních příležitostí v hl. m. Praze, Říčanech ale i rozvojové zóně podél dálnice D1, která je neustále rozšiřována
- rozvoj zástavby se v ORP Říčany a v Sulicích nezastavil ani při zhoršených ekonomických podmínkách po r. 2009 na rozdíl od jiných oblastí

Další nárůst obyvatel v urbanizovaném rozvojovém území je nutné uvažovat jednoznačně vyšší než na průměrné statické úrovni v ČR. Rozvojové možnosti všech ORP v okolí Prahy jsou podporovány investicemi do tohoto území a nárůstem i počtu pracovních míst mimo Prahu. Dá se předpokládat, že to bude vyvolávat další migraci z ČR i ze zahraničí.

Rozvoj řešeného území bude probíhat v těchto směrech:

- 1) obytná zástavba
- 2) výstavba občanské vybavenosti
- 3) výstavba komerčního charakteru (sklady, drobná výroba aj.)

M.2.2. PŘEDPOKLÁDANÝ DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

M.2.2.1. PROGNOZA VÝVOJE DLE ČSÚ

Český statistický úřad zveřejnil prognózu rozvoje vývoje obyvatelstva ČR (střední varianta) jako „Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065“, která předpokládá následující vývoj ve Středočeském kraji:

rok	počet obyvatel	z toho		z toho ve věku (let)			z toho ve věku (v %)		
		muži	ženy	0-14	15-64	65+	0-14	15-64	65+
2008	1 230 691	608 114	622 577	183 490	871 832	175 369	14,9	70,8	14,2
2010	1 235 250	610 870	624 380	189 587	861 060	184 603	15,3	69,7	14,9
2020	1 238 968	613 122	625 846	202 102	785 619	251 247	16,3	63,4	20,3
2030	1 213 907	599 430	614 477	162 172	766 805	284 930	13,4	63,2	23,5
2040	1 178 274	581 421	596 853	154 133	687 079	337 062	13,1	58,3	28,6

Územní plán obce se navrhuje s horizontem 15 – 20 let, tedy do roku 2028 až 2033. Ve Středočeském kraji by mělo docházet až do r. 2020 k mírnému nárůstu počtu obyvatel, po r. 2020 k mírnému poklesu. Český statistický úřad však v komentáři uvádí, že do tvorby prognózy nebyla promítnuta migrace obyvatel za prací a bydlením. Tím jsou ale výsledky prognózy pro příměstské části hl. m. Prahy velmi nepřesné, nemají vypovídající hodnotu, podle které by bylo možné se řídit.

M.2.2.2. PROGNOZA VÝVOJE DLE PŘÍRODOVĚDECKÉ FAKULTY UNIVERZITY KARLOVY V PRAZE

Prognóza vývoje je jedním z výsledků projektu č. TD010049 aplikovaného výzkumu Technologické agentury České republiky v programu OMEGA s názvem „Prognóza demografického vývoje a jeho důsledků pro kvalitu života obyvatel v dynamicky se měnících obcích v zázemí českých měst: aplikace v rozvoji a správě území“. Na řešení projektu se podílel kolektiv pracovníků Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze seskupených v týmu Urbánní a regionální laboratoře na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje a na katedře demografie.

Výtah z prognózy pro Středočeský kraj
(viz také www.atlasobyvatelstva.cz/suburbanizace):

Hlavním výsledkem projektu v detailu zázemí Prahy je prognostický výhled vývoje počtu a struktury obyvatelstva suburbánní zóny Prahy. Tato zóna byla vymezena spíše šířeji v hranicích obvodů obcí s rozšířenou působností tak, aby zahrnovala nejen území v současnosti zasažené procesem *rezidenční suburbanizace*, ale umožnila postihnout také potenciál rozšiřování tohoto procesu v perspektivě do roku 2030. Předpokládá se totiž, že výstavba nového bydlení i migrace obyvatel z jádrového města (Prahy) bude v následujících letech pokračovat. Cílem předkládané prognózy je odhadnout, jaký bude celkový populační vývoj suburbánní zóny jako celku a také odhadnout hlavní koncentrace suburbánní výstavby a migrace v následujících letech.

Prognóza vývoje obyvatelstva suburbánní zóny Prahy na období let 2012–2030 byla sestavena standardním způsobem, s využitím *kohortně-komponentního přístupu* a jemu odpovídajících analytických a prognostických metod. Princip tohoto přístupu spočívá v pojetí populačního vývoje jako souhrnného procesu tvořeného relativně autonomními dílčími procesy: porodností (plodností), úmrtností a migrací členěnou na vstupní a výstupní složku, a v samostatném přístupu k analýze a prognóze vývoje každé z těchto komponent.

Rok	Plodnost (úhrnná)	Úmrtnost (naděje dožití při narození)	Migrace (migrační saldo)
-----	-------------------	---------------------------------------	--------------------------

	plodnost)			muži			ženy					
	nížká	střední	vysoká	nížká	střední	vysoká	nížká	střední	vysoká	nížká	střední	vysoká
2012	1,62	1,63	1,64	75,23	75,28	75,33	80,53	80,58	80,63	4 590	8 128	13 437
2015	1,63	1,66	1,72	75,36	76,03	76,54	80,66	81,20	81,63	2 433	5 347	9 721
2020	1,62	1,68	1,76	76,25	77,20	77,95	81,37	82,18	82,84	4 006	7 062	11 659
2025	1,61	1,69	1,77	77,02	78,30	79,28	81,99	83,07	83,94	752	2 773	5 844
2030	1,58	1,68	1,77	77,75	79,31	80,48	82,52	83,85	84,89	191	1 916	4 567

Tabulka: Očekávaný vývoj složek demografické reprodukce, 2012 – 2030, vybrané roky, suburbánní zóna Prahy.

Výslednou prognózu početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva tvoří celkem tři varianty budoucího vývoje: střední, vysoká a nízká, přičemž střední varianta představuje nejpravděpodobnější trajektorii sledovaného vývoje. Vysoká a nízká varianta pak vymezují realistické rámce budoucího vývoje s ohledem na míru neurčitosti výsledků daných střední variantou. Tyto rámce by neměly být dalším vývojem v příslušném období překročeny, respektive jejich překročení je relativně málo pravděpodobné. Počet obyvatel suburbánní zóny Prahy s krajní pravděpodobností dále poroste, a to po celé období prognózy. Podle střední varianty by do roku 2022, který bude z hlediska dynamiky populačního růstu s největší pravděpodobností zlomovým, měl počet obyvatel v území dosáhnout přibližně 724 tis. osob, tedy hodnoty zhruba o 89 tis. osob vyšší než ve výchozím bodu prognózy (31. 12. 2011). V osmi letech následujících po roce 2022 očekáváme, že se počet obyvatel zvýší o dalších 17 tis. osob, tedy na 741 tis. ke konci roku 2030. Ve srovnání s koncem roku 2011 by tak početní stav obyvatelstva suburbánní zóny měl vzrůst průměrně téměř o 17 %.

Budoucí vývoj věkové struktury obyvatel suburbánního zóny Prahy bude primárně ovlivněn výchozí věkovou strukturou a jejími charakteristickými nepravidelnostmi. V podstatné míře se však na ní bude podílet také očekávaný rozsah migračních pohybů. Nebude přitom záležet jen na celkovém migračním saldu, ale také na jeho rozložení podle pohlaví a věku, tedy na demografické struktuře hlavních migračních proudů. Výchozí demografická struktura sledovaného obyvatelstva se vyznačuje vysokou nepravidelností. Svým zastoupením jí jednoznačně dominují generace narozených v 70. letech, tedy dnešní třicátníci a nejmladší čtyřicátníci, a částečně také jim narozené děti. Jedná se o jednu ze základních nepravidelností aktuální věkové struktury obyvatelstva České republiky a jejích územních celků. Tyto nepravidelnosti vznikly v důsledku specifického demografického vývoje u nás v průběhu celého 20. století a zejména jeho druhé poloviny. V případě suburbánní zóny však ta nejvýraznější byla dále zvýrazněna časovým souběhem rozsáhlé bytové výstavby a věkovou strukturou přistěhovalých. Migrace do zázemí Prahy se totiž v období nejintenzivnější bytové výstavby účastnili zejména příslušníci velmi početných generací narozených v 70. letech 20. století.

Vlivem snižujících se počtů žen ve věku vyšší intenzity plodnosti budou počty narozených dětí s největší pravděpodobností dále klesat. Vzhledem k výrazným nepravidelnostem věkové struktury dětí (0–14 dokončených let) v suburbánní zóně Prahy však jejich počet i podíl po celou první polovinu období prognózy ještě poroste. Jestliže na konci roku 2011 žilo v území téměř 109 tis. (17,2 %) dětí, pak o deset let později by jich mělo být přibližně 138 tis. (19,2 %). Poslední uvedené číslo představuje zhruba o čtvrtinu vyšší podíl dětí na obyvatelstvu, než jaký v současnosti pozorujeme v populaci Česka jako celku. Po roce 2020, kdy dosáhne hodnoty 19,3 %, však bude zastoupení dětí v zázemí Prahy dynamicky klesat a během deseti let by mělo podle nejpravděpodobnějšího scénáře sestoupit pod 16 %. V absolutním vyjádření by jeho naplnění znamenalo pokles celkového počtu dětí zhruba k hodnotě 117 tis. v závěru roku 2030.

Trvalý početní růst kategorie obyvatel v produktivním věku by měl být kromě výchozích nepravidelností věkové struktury zajištěn pokračující migrační výměnou vedoucí k hlavním migračním ziskům právě v této kategorii. Podílet se na něm však bude i zákonem stanovený a probíhající posun hranice důchodového věku, která tvoří nominální hranici mezi produktivní a poproduktivní složkou obyvatelstva. Tento posun bude významně redukovat dopad nasouvání se stále početnějších generací do vyššího věku blízkému této hranici. Později k růstu produktivní složky nominálně přispěje

také přechod početných generací dnes již narozených dětí přes dolní věkovou hranici produktivního věku (15 let). Poproduktivní složka bude v populaci zázemí Prahy po celé období prognózy zastoupena spíše podprůměrně, a její podíl na obyvatelstvu ve výši 20 % bude v čase patrně velmi stabilní.

Celkově lze očekávat, že suburbanizace bude v zázemí Prahy pokračovat jako přirozený proces vývoje města i v dalších desetiletích. Po počátečních specifikách daných uspokojením odložené poptávky po suburbánním bydlení a boomu v období před ekonomickou krizí můžeme očekávat zájem o suburbánní bydlení u několika diferencovaných typů domácností. Za prvé se bude jednat o mladé rodiny, které budou směřovat do klidnějšího, čistšího a bezpečnějšího prostředí zejména s ohledem na bydlení dětí. Tato složka bude stabilně zastoupena v populaci přistěhovalých a bude přirozeně ovlivněna celkovým zastoupením v pražské demografické struktuře. Je přitom zřejmé, že se mladší páry nestěhují pouze do nové výstavby, ale hledají i levnější bydlení ve stávajícím domovním fondu. Extrémním příkladem stěhování do stávající zástavby je transformace chat a chalup, která je ale doménou spíše starších domácností vlastnících rekreační objekt v zázemí města. Z hlediska proměny demografické struktury nelze zapomínat i na specifické důvody stěhování do zázemí města, kde jsou lokalizovány domovy seniorů. Za nejméně předvídatelný proces je možné považovat *zahraniční migraci*, která v případě metropolitního regionu Prahy představuje stěžejní část růstu populace. V tomto ohledu lze očekávat *dekoncentrační tendence dvojího druhu*: a) suburbanizace cizinců, kteří mají vyšší socio-ekonomický status a hodlají se v Praze dlouhodoběji usadit; b) tlak zahraniční migrace na lokality ve vnitřním městě s částečným odlivem domácí populace do vnějšího města a zázemí. Celkově je možné v příštích dvou desetiletích očekávat stabilní bytovou výstavbu v těsném zázemí i v odlehlejších místech suburbánní zóny, ale také postupnou diverzifikaci suburbanitů s ohledem na jejich demografickou, sociální a zřejmě i etnickou strukturu.

M.2.2.3. DEMOGRAFICKÁ PROGNOZA – OBEC SULICE

Vzhledem k tomu, že potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je činností vysoce odbornou, která by se měla řešit nejen v rozsahu územně technických podmínek, ale i v rozsahu sociálně ekonomické charakteristiky území, zadala obec zpracování tohoto dokumentu nezávislé odborné firmě Výzkumy Soukup. Dokument nazvaný „Demografická prognóza Sulice, a okolní obce“ z února 2015, byl zpracován ještě před vlastním zahájením prací na návrhu změny územního plánu tak, aby jeho závěry mohly být pro vypracování změny územního plánu využitelné. V komplexně zpracovaném dokumentu Tomáše Soukupa byly vyhodnoceny veškeré relevantní údaje, které by mohly mít vliv na případný další rozvoj obce a jejích sídel. Jako podstatné pro obec byly vyhodnoceny tyto skutečnosti:

- K 31. 12. 2015 žilo na území obce Sulice celkem **1 624 obyvatel**.
- Podle SLDB 2011 žilo v Sulicích o 14 % obyvatel více, ale neměli zde hlášené trvalé bydliště. Podrobné statistiky naznačují, že s otevřením MŠ v roce 2011 se míra „přihlášení“ zvyšuje.
- Mezi lety 2001 - 2013 se počet obyvatel v Sulicích zvýšil o 823 (107 % obyvatel).
- Po celé sledované období probíhala v Sulicích rozsáhlá bytová výstavba. Nárůst počtu obyvatel jde prakticky celý na vrub migrace.
- V Sulicích a okolních obcích probíhala v posledních 10 letech intenzivní bytová výstavba. Mezi lety 2004 - 2008 se postavilo 387 bytových jednotek a mezi lety 2009- 2013 dalších 444 bytů, většinou v rodinných domech.
- Intenzita bytové výstavby ještě vzroste. V příštích 5 letech se počet nově postavených bytů v Sulicích pravděpodobně více jak zdvojnásobí ve srovnání s roky 2009 – 2013.
- Za roky 2014 - 2028 očekáváme saldo migrace ve výši cca 700 - 1000 osob.
- Celkový počet obyvatel ve spádové oblasti i v Sulicích bude v příštích 15 letech **intenzivně růst**. V Sulicích se počet obyvatel bude v roce 2028 pohybovat na úrovni cca 2,1 – 2,7 tis. obyvatel.

Pro obec Sulice byla jako optimální označena **střední varianta migrace**, která reálně předpokládá, že se postaví zhruba 80 % plánované bytové výstavby. Celkové saldo migrace dosáhne cca 720 osob, z toho 380 by se mělo přistěhovat v první pětiletce, 190 ve druhé a 150 ve třetí. Tato potřeba nových zastavitelných ploch byla jak již bylo uvedeno výše posouzena komplexně, tedy nejen

s ohledem na očekávaný nárůst obyvatel, ale zároveň v ní byla zohledněna výstavba z minulých let a posouzena stávající veřejná občanská vybavenost obce a její plánovaná potřeba.

Stanovení výhledových trajektorií je vždy obtížné a jeho účelem není ani tak pevně stanovit, jak se příslušné území bude vyvíjet, ale je spíše vytvořením variant možného vývoje, jeho podmínek a důsledků.

M.3 VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A DALŠÍCH POTŘEB ROZVOJOVÝCH PLOCH

M.3.1. PLOCHY PRO BYDLENÍ VYMEZENÉ V PLATNÉM ÚP SULICE

Bilance volných ploch vychází ze stavu zastavení území k 1.1. 2016, jsou uvedeny pouze nezastavěné lokality nebo části nezastavěných lokalit.

RODINNÉ DOMY NAVRŽENÉ V ÚP

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA V m ²
HLUBOČINKA	H-04-SV	1	951
	H-05-SV	3	2 756
	H-06-SV	4	4 492
	H-07-SV	2	1 408
	H-08-SV	7	6 658
	H-09-BI	11	13 658
	H-12-BI	11	11 356
	H-16-BI	2	2 198
	H-17-SV	4	5 148
	H-18-BI	8	8 639
	H-19-BI	4	3 895
	H-20-BI	15	15 504
	H-21-BI	11	11 671
	H-25-BI	4	4 499
	H-26-BI	1	1 458
	H-27-BI	4	4 640
	H-30-BI	2	2 360
H-31-BI	3	2 011	
H-32-SV	3	3 816	
HLUBOČINKA CELKEM		100	107 118
SULICE	S-01-BI	15	15 372
	S-02-BI	3	3 426

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA V m ²
	S-03-BI	19	19 628
	S-04-BI	16	16 760
	S-07-BI	5	5 413
SULICE	S-08-BI	6	6 296
	S-09-BI	5	5 168
	S-10-BI	5	5 001
	S-12-SV	1	1 373
	S-13-SV	1	1 596
	S-14-SV	5	5 363
	S-20-SV	2	2 982
	S-21-SV	35	35 214
	S-23-BI	5	4 896
	S-24-BI	3	3 358
	S-26-BI	6	6 408
	S-28-BI	10	10 363
	S-29-BI	8	8 425
	S-30-BI	7	7 472
	S-32-SV	3	3 523
SULICE CELKEM		160	168 037
NECHANICE	N-01-BI	2	2 271
	N-02-BI	5	5 450
	N-03-BI	7	7 038
	N-06-BI	3	3 032
	N-07-BI	1	1 596
	N-08-BI	3	2 917
	N-12-BI	6	6 150
	N-13-BI	5	4 968
	N-14-BI	11	11 320
	N-16-BI	12	12 601
	N-18-BI	8	8 480
	N-19-BI	11	12 628
N-23-BI	3	2 945	

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA V m ²
	N-28-BI	3	6 388
NECHANICE CELKEM		80	87 784
MANDAVA	M-05-SV	13	13 034
	M-06-BI	50	50 220
	M-11-BI	6	6 320
	M-17-BI	16	17 118
	M-18-BI	2	2 063
	M-20-BI	12	12 140
MANDAVA CELKEM		99	100 895
ŽELIVEC	Ž-01-BI	2	2 593
	Ž-06-BI	2	2 841
	Ž-07-BI	1	1 390
	Ž-08-BI	2	2 455
	Ž-10-SV	1	1 351
	Ž-12-BI	2	1 994
	Ž-14-BI	3	2 962
	Ž-15-BI	4	3 670
	Ž-16-BI	2	2 471
	Ž-17-SV	3	2 958
ŽELIVEC CELKEM		22	24 685
<u>RD CELKEM</u>		461	463 834

BYTOVÉ DOMY NAVRHOVANÉ (DLE ÚP 09/2014)

SÍDLO	LOKALITA	POČET BYT. JEDNOTEK	ZASTAVITELNÁ PLOCHA LOKALIT V m ²
HLUBOČINKA	H-28-BH	5	1 948
	H-29-BH	7	2 809
BYTOVÉ DOMY CELKEM		12	4 757

M.3.2. PLOCHY PRO BYDLENÍ VYMEZENÉ ZMĚNOU Č. 1 ÚP

RODINNÉ DOMY NAVRHOVANÉ

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA KOKALIT V m ²
SULICE	S-23-BI	1	1 400
	S-24-BI	2	2 400
	S-29-BI	1	890
	S-33-BI	2	2 100
MANDAVA	M-22-BV	1	1 900
	M-23-BV	1	1 200
NECHANICE	N-29-BI	12	12 600
	N-30-BI	1	915
	N-37-BI	1	1 500
ŽELIVEC	Ž-18-BI	2	4 100
RD CELKEM		33	23 005

M.3.3. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Plochy zastavitelné pro bydlení (celkem 506 b.j.):

Zastavitelné plochy dle platného ÚP Sulice	468 591 m ²
Zastavitelné plochy dle Změny č. 1 ÚP Sulice	23 005 m ²
Celkem	491 596 m²

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

(dle schváleného zadání Změny č. 1 ÚP)

- požadavky vyplývající z demografického vývoje	250 b.j.
- požadavky vyplývající z nechtěného soužití	50 b.j.
- požadavky vyplývající z vlivu největší metropolitní rozvojové oblasti „OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha“ a rozvojové osy „OS 6 - rozvojová osa Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice - hranice ČR / Rakousko – Linz	250 b.j.
- rezerva 25 %	135 b.j.
Celkem	685 b.j.

Vzhledem k charakteru a předpokládanému zájmu žadatelů a investorů o byt se stanovuje poměr bytových jednotek následovně:

1 bytová jednotka v bytové domě	-	potřeba cca 300 m ² plochy
1 bytová jednotka v rodinném domě	-	potřeba cca 1 000 m ² plochy

Výpočet potřeby zastavitelných ploch bydlení:

potřeba plochy pro bydlení v bytových domech	3 600 m ²
potřeba plochy pro bydlení v rodinných domech	673 000 m ²
potřeba ploch pro bydlení	676 600 m ²
rezerva 20 %	135 240 m ²
Potřeba ploch pro bydlení celkem	818 840 m²

M.3.4. ZÁVĚR

V obci je celková potřeba cca 818 840 m² plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o 327 244 m² více než je vymezeno ve schváleném územním plánu a Změně č. 1 ÚP Sulice.

V platném ÚP Sulice nebylo vyhodnocení účelného využití zastavěného území provedeno a nebylo provedeno ani vyhodnocení (výpočet) potřeby vymezení zastavitelných ploch. Obec v podstatě podcenila rozvoj svého správního území s ohledem na svoji polohu v příměstské oblasti hl. m. Prahy, výhodné dopravní napojení, atraktivní krajinné prostředí a demografický vývoj.

Vyhodnocení provedené nyní změnou č. 1 ÚP je provedeno na základě speciálně zpracované demografické prognózy „Obec Sulice“ (T. Soukup, 2015) a dle prognózy Karlovy univerzity (Přírodovědecká fakulta, 2012) „Prognóza demografického vývoje a jeho důsledků pro kvalitu života obyvatel v dynamicky se měnících obcích v zázemí českých měst: aplikace v rozvoji a správě území“ – suburbánní zóna Prahy 2012 – 2030. Trend rozvoje příměstské oblasti hl. m. Prahy je potvrzen i aktualizací č. 1 PÚR ČR, kde bylo toto území zařazeno jako Metropolitní rozvojová oblast Praha OB 1, tedy mezi tři metropolitní oblasti ČR, které se budou nejlépe rozvíjet (Praha, Brno, Ostrava). Zároveň je nutné počítat i s rozvojem oblasti na Rozvojové ose OS 6 Praha – Tábor – České Budějovice – hranice tj. území ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3.

- Dle stanoviska KÚSK není potřebné v ÚP zajistit všechny zastavitelné plochy pro obytnou zástavbu ve změně č.1 ÚP, plochy mají být doplňovány až po naplnění zastavitelných ploch na cca 60-70 %. Proto byla lokalita Hlubočinka převedena ve změně č.1 ÚP na rezervu R1 o rozloze cca 96 000 m².
- Pokud se týká republikové priority PÚR ve znění aktualizace č. 1 uvedené ve článku (19) nemůžeme souhlasit s tím, že se předmětné změny týká požadavek na hospodárné využívání zastavěného území, neboť v zastavěném území obce a všech jejích sídel se nenachází žádné opuštěné areály, pro které by bylo nutné řešit návrhy jejich přestaveb či revitalizace a z tohoto důvodu ani návrh zadání změny žádné požadavky na řešení brownfields neobsahoval. Požadavek ochrany nezastavěného území je pak v řešeném území zcela logicky přebit stanovením zařazením do metropolitní rozvojové oblasti, kde očekávání zvýšených požadavků na změny v území je legitimní. Pochopitelně i v tomto případě však potřeba návrhu nových zastavitelných ploch nemůže být svévolná a musí být řádně vyhodnocena a odůvodněna, což v platném územním plánu vydaném v roce v r. 2014 provedeno nebylo. Právě proto se pořizovatel snažil tento nedostatek napravit tím, že v pořizované změně byla neodůvodněná koncepce návrhu zastavitelných ploch doplněna a zejména řádně odůvodněna. Ostatně naplnění tohoto záměru potvrzuje i stanovisko k posouzení vlivů provádění změny č. 1 územního plánu Sulice na životní prostředí v hodnocení koncepce vydané podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, ve kterém je uvedeno, že cílem změny č. 1 ÚP Sulice je rozvíjení předpokladů pro dosažení udržitelného rozvoje území. Na základě demografické studie předpokládaného růstu počtu obyvatel je vymezeno odpovídající množství zastavitelných ploch pro bydlení.

- Řešené území je součástí Metropolitního rozvojového území Praha. Proces schválení každé změny ÚP je časově náročný a stejně tak je pak náročně zpracování následné dokumentace a příprava území, celkově cca 8-10 let. Pokud není vymezen dostatek rozvojových ploch v ÚP obce, může tím dojít k zbrzdění rozvoje obce a s tím spojených dalších negativních jevů, jako je např. zvýšený tlak na využití ploch v jiných (okolních) obcích, neúměrnému zvýšení cen pozemků v řešeném území, odchod mladších obyvatel z obce, problémy v soužití obyvatel a fungování obce atp. Zároveň při zrušení lokality Hlubočinka došlo také ke zrušení nového centrálního veřejného prostoru s veřejnou zelení a shromažďovací plochou pro celé řešené území.

Ostatní funkční plochy vymezené Změnou č. 1 ÚP mimo bydlení:

- smíšené plochy rekreace SR	660 m ²
- občanská vybavenost veřejné infrastruktury a komerční (OV, OM)	2 700 m ²
- veřejná prostranství (PV)	6 300 m ²
- zeleň veřejná (ZV)	4 700 m ²
Celkem	18 360 m²

Poznámka: V uvedeném přehledu jsou jen plochy nových záborů ZPF pro ostatní funkce mimo bydlení bez zastavěného a zastavitelného území schváleného ÚP.

N. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH a jejich ODŮVODNĚNÍ

PÍSEMNÉ NÁMITKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU podle § 52 odst.(2) stavebního zákona:

- Ing. M. Skružná písemné podání ze dne 13. 3. 2017

Citace: „Změna územního plánu. Nesouhlasím se změnou územního plánu rozvojové plochy M 24, která se týká rozšíření deponie biologického odpadu o 4 600m² na pozemku p.č. 775/14. Z kompostárny se šíří zápach, který snižuje hodnotu mého i ostatních pozemků v lokalitě Mandava.“

Návrh na rozhodnutí o námitce: Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel si po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že paní M. Skružná vlastní nemovitosti ležící v k.ú. Sulice, pozemkové parcely číslo 803/76 o výměře 11 294 m² – zemědělský půdní fond v druhu orná; číslo 793 o výměře 11 294 m² – zemědělský půdní fond v druhu orná; číslo 392/37 o výměře 3 3486 m² – zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost a číslo 392/33 o výměře 292 m² – vodní plocha. Žádná z nemovitostí není součástí ploch, které jsou řešeny změnou č. 1 územního plánu Sulice, tedy ani součástí rozvojové plochy M24 (změna Z1-15) navržené k rozšíření stávající kompostárny.

Z důvodu, že by se pisatelka mohla cítit změnou územního plánu Sulice na svých právech dotčena, a to především u p. p. č. 803/76, která je dle platného územního plánu součástí návrhu zastavitelných ploch pro bydlení, tzn. krácena nebo jinak omezena, bude s touto blíže nespecifikovanou písemností dále nakládáno jako s námitkou. Způsob hospodaření na ostatních pozemkových parcelách, které nejsou určeny k zastavění, však nemůže být návrhem změny (vzhledem k charakteru pozemků uvedenému výše) ani do budoucna, omezen.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem dle ustanovení § 53 stavebního zákona vyhodnotili uplatněnou písemnost s nesouhlasem se změnou územního plánu u plochy M24 a své závěry opřeli o stanoviska věcně a místně příslušných dotčených orgánů uplatněných v rámci společného jednání o návrhu změny, přičemž vycházeli ze všech dostupných a zjištěných skutečností a v souvislosti s tím bylo rozhodnuto takto:

Odůvodnění nesouhlasu s návrhem předmětné plochy, kterou je rozšíření stávajícího areálu kompostárny z důvodu, že se z ní šíří zápach, není argumentem pro kladné vypořádání námitky, neboť vlastním návrhem změny územního plánu se situace v území nezhoršuje.

Výstavba a následný provoz stávající kompostárny byl řádně povolen v rámci stavebního řízení a to při zohlednění všech podmínek vydaných v rámci tohoto řízení věcně a místně příslušnými dotčenými orgány, včetně Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, jako orgánu ochrany veřejného zdraví. Vzhledem k tomu, že vlastník splnil veškeré zákonem předepsané podmínky výstavby a provozu a obec k dnešnímu dni neevviduje ohledně této problematiky žádnou písemnou stížnost, nemá tedy důvod, aby provedený návrh na rozvoj podnikání nepodpořila. Územně plánovací dokumentace řeší základní koncepci rozvoje území a bude otázkou dalšího nástroje územního plánování tj. územního popř. stavebního řízení vypořádat se s problematikou obecně technických požadavků na výstavbu a následný provoz, kdy musí být prokázán případný vliv staveb na životní prostředí tj. negativní účinky staveb a jejich zařízení mimo jiné i zápach apod. Koncepce změny č. 1 územního plánu Sulice byla posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA). Na základě posouzení provedeném v této dokumentaci ve vztahu k zájmové ploše pak byly jako požadavky na promítnutí do vlastního návrhu změny, stanoveny požadavky týkající se ochrany hluku a krajinného rázu. Žádné další požadavky na zpracování obsahu změny k projednávanému návrhu zadání, jehož součástí byl mimo jiné i návrh na rozšíření změny kompostárny, stanoveny nebyly. Za podstatné a rozhodující v případě zastavitelné plochy Z1-15 (M24) tedy považujeme plné respektování výše stanovených podmínek a všech zákonných předpisů, přičemž veškeré limity v území byly respektovány a návrh vlastního rozšíření stávající areálu byl posouzen dotčenými orgány bez stanovení dalších požadavků, které by nebylo možné řešit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů v navazujících řízeních. Pořízovatel společně s určeným zastupitelem uplatněný nesouhlas konzultovali se zpracovatelem dokumentace SEA a společně konstatují: že v dokumentaci SEA byly vyhodnoceny vlivy rozšíření kompostárny a na základě tohoto vyhodnocení pak navržena opatření pro navazující řízení. Limity vyplývající z území jsou respektovány a povolování záměru v následných procesech bude vycházet ze stanovení podmínek vycházejících ze zvláštních právních předpisů jednotlivými dotčenými orgány. Případné obtěžování zápachem jak již bylo uvedeno výše lze v rámci zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší regulovat v následujících řízeních v rámci závazných podmínek provozu. Konstatování vztahující se ke snížení hodnoty pozemků v lokalitě Mandava, nelze ze strany pořizovatele vypořádat, neboť v rámci stavebního zákona ani jeho prováděcích vyhlášek neexistují žádné nástroje, podle kterých by bylo v rámci územního plánu možné spočítat či jinak doložit „případné“ snížení cen tržní hodnoty nemovitostí v souvislosti s provedenými návrhy některých staveb. V každém případě jsme přesvědčeni, že ovlivnění cen nemovitostí návrhem na rozšíření plochy kompostárny - tedy předpoklad jejich automatického snížení vinou její přítomnosti, nelze prokázat jako jednoznačné. Na ceně nemovitostí se totiž zcela nepochybně bude podílet celá řada rozličných faktorů, včetně jejich vzájemné kombinace. V současnosti cenu pozemků určuje zejména především poloha (tj. vzdálenost a dopravní dostupnost) obce vůči významnějším socioekonomickým centrům jako zdrojům pracovních příležitostí, tedy i možnost dojížděky za prací. Zájmové území se z hlediska širších územních vztahů nachází v blízkosti hlavního města a celou oblast lze označit za součást nasávací zóny pražské sídelní aglomerace a právě blízkost Prahy se nejvýrazněji odráží na cenách nemovitostí. Značná část lidí z Prahy se odstěhovala na blízký venkov (také mnoho lidí z jiných krajů se do přilehlých venkovských oblastí v okolí Prahy přistěhovala) a do metropole pouze dojíždí za prací. Právě tato poptávka již dlouhodobě výrazně určuje cenu nemovitostí na trhu. Přičemž jako hlavní důvod pro tento styl života byla nejčastěji udávána možnost pořízení rodinného domu za dostupnější cenu, než je rodinné bydlení v Praze, kde jsou ceny nemovitostí již dlouhodobě mimo finanční možnosti valné části obyvatelstva. V současnosti klesá obliba bydlení v novostavbách v rámci převážně monofunkčních satelitů bez dalších služeb a infrastruktury a upřednostňuje se bydlení v přirozeně rostlých venkovských sídlech či v menších městech a obcích v okolí Prahy. Přestože i atraktivita obytného prostoru hraje svoji roli při stanovení ceny nemovitostí, v současnosti určuje především nabídky pracovních příležitostí a dostupnost služeb. V tomto kontextu není

předpoklad, že by návrh na rozšíření stávajícího areálu kompostárny mohl cenu nemovitostí výrazněji ovlivnit.

S ohledem na všechny výše uvedené argumenty jsme přesvědčeni, že nesouhlas s vymezením této změny nemá žádné opodstatnění. Takový krok by z našeho pohledu mohl být vnímán jako nepřiměřený zásah do zájmů investora, jenž dosud v rámci stávajícího areálu naplnil všechny předepsané zákonné požadavky.

• **Ing. P. Čuřík písemné podání bez uvedení data - na obecní úřad doručeno dne 24. 3. 2017**

Citace: „Námítka pro Návrhu Změny č. 1 územního plánu Sulice, lokalita S-36 změna Z1/30. Vážení, na základě zpřístupněného a projednávaného Návrhu Změny č. 1 územního plánu Sulice jako vlastník nemovitosti – pozemků a stavby návrhem řešení v obci a k.ú. Sulice, v souladu s § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v platném znění, podávám námítky uvedené níže v textu a to ke změně Z 1/30 lokalita S-36. Námítky jsou podány oprávněným vlastníkem Ing. Petrem Čuříkem, (poznámka pořizovatele – *vynechán datum narození a adresa trvalého pobytu*) dne 24. 3. 2017, tedy řádně a včas. Navrhované rozšíření plochy pro výstavbu 1 RD se týká výhradně pozemku číslo parcelní 468/3 o výměře 1442 m², nikoliv jak je uvedeno v textových částech pozemku parcelní číslo 468/1 k. ú. Sulice a toto vyplývá i z grafické předlohy. Jedná se o rozšíření zastavitelného území o výměru 600 m² na pozemek číslo parcelní 468/3 což je zcela v souladu se strategií obce Sulice a dotčených orgánů státní správy (tj. rozšíření zastavitelného území je směrem od současných stavebních pozemků – pozemek parcelní číslo 568/2 o výměře 400 m² s funkčním využitím dle platného Územního plánu Sulice jako SR plochy smíšené obytné – rekreační) do již historicky zastavěné části obce (směrem k Sulické návsi).

SR plochy smíšené obytné – rekreační: Hlavním využitím pozemku SR pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle § 2, odst. b/vyhlášky č. 501/2006 Sb.). PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: pro přímo související sportovní, dopravní a technickou infrastrukturu: **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:** bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod2.vyhlášky č. 501/2006 Sb.) nebo s možným částečným nebytovým využitím ve vstupním podlaží jen podle podmínek obslužnosti objektu (*veřejné služby a přímou dopravní obslužnost objektů – pošt. Služby, odpady, úklid atd. nelze vždy zaručit*).

Z výše uvedeného vyplývá, že pozemek parcelní číslo 468/2 o výměře 400 m² již pozemkem stavebním je a rozšířením zastavitelného území na pozemek parcelní číslo 468/3 o výměře 1442 m² a to pouze ve výměře 600 m², tedy výměře ani ne poloviční výměry tohoto pozemku nemůže mít na změnu poměrů v daném území žádný vliv, což ve svém vyjádření konstatuje též orgán ochrany zemědělského půdního fondu, z jehož koordinovaného stanoviska cituji:

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. J. Bačovský, I.131)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle § 17a zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona souhlasí s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v dokumentaci změny č. 1 územního plánu Sulice z února 2016 v tabulce Vyhodnocení záborů ZPF: Z1/3, Z1/1 (H-36, H-41), Z1/19 (S-29, S-24, S-35), Z1/21, Z1/30, Z1/7, Z1/24, Z1/2, Z1/8, Z1/29, Z1/16, Z1/5,6, Z1/27 (Ž-20, Ž-22).

Jak vyplývá z bonity půdy v této části obce, jedná se o BPEJ ve třídě ochrany ZPF III. Na podporu své námítky dále uvádím, že je zcela nepřipustné podmiňovat výstavbu jednoho domu (a to ještě náhradou za již stojící a řádně zkolaudovaný objekt č.e. 013) výsadbou zeleně nebo snad i lesa na obdělávaném poli (další zábor ZPH i když méně kvalitního). Toto opatření je ještě předepisováno na pozemku jiného vlastníka, který zcela jistě nemá v úmyslu obdělávané pole osazovat stromy.

Zde považuji za naprostou spekulaci vyjádření pracovníků MěÚ Říčany – cituji z jejich vyjádření: Plocha Z1/30: Nesouhlasíme s rozšířením plochy pro SR, požadujeme ponechání plochy dle platného územního plánu obce. Lokality je umístěna ve volné krajině bez návaznosti na zastavěné a zastavitelné plochy! Navíc je lokalita zcela bez přístupu. Pozemek parc. č. 11284 k.ú. Sulice, který je sice v KN vedený jako ostatní plocha komunikace, je dle skutečného stavu starou úvozovou komunikací, porostlou dřevinami rostoucími mimo les. Komunikace je v současné době výrazně poškozená splachy z okolních polí, stejně jako plochy určeného dle platného územního plánu obce Sulice pro NSV (včetně návsi v Sulicích a objektu stodoly st. p. č. 55/1 v.ú. Sulice), které na plochy NSV navazují. Územní plán by měl naopak, z výše uvedených důvodů, posílit a rozšířit plochy zeleně v této části obce, které by měly plnit funkci protierozního opatření (např. stavba poldru s biologickou funkcí) a nikoli plochy, které mohou ochránit obec před splachy z okolních polí, měnit na plochy určené pro rekreaci. Změna využití pozemku parc. č. 468/3 k.ú.

Sulice, který je porostlý dřevinami a plní funkci krajinnotvornou, estetickou, protierozní apod., povede okolní vlastníky pozemků, které jsou také určeny pro NSV, ke snaze měnit jejich funkční využití, což je z hlediska krajinného rázu, a dalších věcí, uvedených výše, nežádoucí.

Ve výše uvedeném orgán ochrany přírody připouští, že k dotčené lokalitě vede komunikace. I když v tuto chvíli zanedbaná, stále je to komunikace – číslo parcelní 1184 k.ú. Sulice s využitím – ostatní plocha/ostatní komunikace. K pozemkům 468/2 a 468/3 v k.ú. Sulice tedy vede komunikace a vždy byl přístup po této komunikaci (v soukromém vlastnictví). Domnívám se, že jde spíše o subjektivní dojem pracovníků dotčených orgánů státní správy než o objektivní posouzení skutečného stavu věci – konkrétně historického využití těchto pozemků ještě před přijetím prvního územního plánu obce. Pozemky dotčené změnou č. 1 ÚP Sulice jsou a v minulosti byly využívány jako jeden celek a to k rekreačním i bytovým účelům.

Dále uvádím, že pozemek p. č. 468/3 k.ú. Sulice, je jen z části porostlý náletovými keři a stromky, na které se prakticky žádná ochrana nevztahuje (zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, a vyhlášky č. 189/2013 Sb. Vyhláška o ochraně dřevin a povolování jejich kácení).

Část pozemku parcelní číslo 468/3 (o výměře 842 m² je i nadále v návrhu změny č. 1 ÚP Sulice ponechán jako zeleň) na tomto pozemku se nacházejí vzrostlé stromy pokročilého stáří a tato část pozemku parcelní číslo 468/3 je i nadále zařazena v návrhu změny č. 1 ÚP Sulice jako NSV, což je naprosto v pořádku a plně v zájmu mém i ochrany životního prostředí.

Návrh požadované textace:

211. V kapitole 6.3 se v tabulce SR plochy smíšené obytné – rekreační vkládá nově odrážka: Upřesňující podmínky:

Plocha Z1/30 (S-36) Sulice bude rozšířena o zastavitelné území na pozemek 468/3, který bude jedním funkčním celkem společně s parcelním číslem 468/2 o celkové výměře pozemků 1842 m², takže vznikne zastavitelný pozemek o ploše na 1 RD nebo na 1 objekt k individuální rekreaci. Max. výška zástavby se upravuje na 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech nebo 6m v nejvyšším bodě atiky plochy střech.

Odůvodnění:

Vzhledem k současnému i budoucímu využití pozemků parcelní číslo 462/2 a 468/3 k.ú. Sulice nedojde k negativním vlivům území jelikož současný objekt budovy č.e. 013 bude nahrazen novým objektem. Nedochozí tedy k rozšíření počtu domů v území, ale pouze o změnu využití současného domu a to formou modernizace. Toto konstatuje též závěr zpracovaný v posudku S.E.A. spol. ENVICA s.r.o. Věřím, že podanou námitku shledáte jako opodstatněnou a vyhovíte ji bezesbytku.“

Návrh na rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje. Vlastní návrh úprav v dokumentaci změny v části návrhu požadované textace uvedeného v námitce, však bude odlišný – viz. níže uvedené odůvodnění.

Odůvodnění:

Požizovatel si po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že Ing. P. Čuřík je vlastníkem nemovitostí pozemkových parcel číslo 468/3 o výměře 1 442 m² – zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost; číslo 468/2 o výměře 363 m² – zemědělský půdní fond v druhu zahrada a st. 247 č. e. 013 o výměře 37 m²; ležících v k.ú. Sulice a dotčených návrhem změny č. 1 územního plánu Sulice. Dále požizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem prověřili uplatněnou námitku ve vztahu k území řešenému změnou č. 1 územního plánu Sulice a konstatují následující:

- 1) Z prověření ve vztahu k platnému územnímu plánu Sulice a k předmětné změně je zřejmé, že návrh předmětné změny se ve vztahu k řešenému území týká skutečně pouze p.p.č. 468/3, tak jak je zakresleno v grafické části změny a proto budou informace o p.p.č. 468/1 uváděné v textové části změny vypuštěny, tak aby obě dvě části dokumentace – textová a grafické byly uvedeny do souladu.**
- 2) Souhlasíme se skutečností, že podmínky návrhu na rozšíření plochy SR, v níž je přípustné podle regulativů platného územního plánu při výměře nad 1000m² umístit pouze stavbu 1 rodinného domu nejsou z pohledu práva a to jak veřejného, tak i soukromého (listiny základních lidských práv a svobod) adekvátní ani přípustné. Podmínka výsadby zeleně umístované na pozemky zemědělského půdního fondu ve vlastnictví jiného vlastníka je ve vztahu k výše uvedenému neodůvodnitelná a v případě soudního sporu neobhajitelná. Jedná se o zcela zásadní zásah do vlastnictví jiného, přičemž na základě argumentů pisatele jsme přesvědčeni, že veřejný zájem na zaboru zemědělského půdního fondu o rozloze 1000m² ve vztahu k návrhové ploše SR, nelze**

prokázat. Návrh záboru zemědělského půdního fondu pro plochu NSV je tak ve vztahu k zákonu o ochraně ZPF neodůvodnitelný.

- 3) *Z pohledu návrhu plochy SR se nejedná o návrh umíst'ovaný do volné krajiny, neboť východním směrem navazuje stávající plocha SR a západně od nově navrhované plochy se nachází zastavěné území sídla Hlubočinka. Plocha je dopravně přístupná přes p.p.č. 1184, který je podle katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha, ostatní komunikace a na náletové porosty nepodléhá žádné zákonné ochraně.*

Ve vztahu k výše uvedeným a prověřeným konstatováním je třeba v návrhu změny provést tyto úpravy:

- 1) *Stávající plochu SR ponechat dle grafiky beze změny*
- 2) *Navrhovanou plochu SR ponechat dle grafiky beze změny*
- 3) *Vypustit z pohledu veřejného zájmu na ochraně ZPF neodůvodnitelný návrh plochy NSV provedený na pozemcích zemědělského půdního fondu a tento návrh nahradit podmínkami, které jsou v rámci ochrany krajinného rázu srovnatelné a z pohledu vlastnického práva akceptovatelné. V rámci návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice budou pro plochu Z1/30 stanoveny tyto podmínky výstavby:*

- *Po obvodu plochy SR bude mezi oplocením a vlastní plochou zachována, popř. dovysazena a udržována střední vysoká zeleň v šíři 5ti metrů. S ohledem na grafickou nevyjádřitelnost v měřítku výkresu 1 : 5 000, bude do textové části odůvodnění tohoto návrhu vložen obrázek se zákresem této „liniové“ zeleně.*
- *Zástavba může být provedena jako 1 soliterní RD o max. zastavěné ploše 200m²; objekt bude umístěn tak, aby nedošlo ke kácení zeleně;*
- *Minimální plocha zeleně (včetně návrhu 5metrové liniové zeleně) bude v případě plochy Z1/30 80%.*
- *Maximální výška zástavby se stanovuje na 7,5 metru v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech nebo 6 metrů v nejvyšším bodě atiky rovných střech.*
- *Stávající komunikace bude upravena pouze na minimální šířku, přírodě blízkým povrchem s tím, že v textové části odůvodnění bude provedeno odůvodnění tohoto návrhu, z něhož by mělo být zřejmé, že minimální parametry byly stanoveny s přihlédnutím ke skutečnosti, že se bude jednat pouze o příjezd k 1 RD při zachování parametrů pro příjezd integrovaného záchranného systému.*

S ohledem na výše uvedené argumenty jsme přesvědčeni, že takto stanovený návrh opatření včetně prostorových regulativů generuje v rámci navrhované dílčí změny Z1/30 plochu zeleně, která svým rozsahem odpovídá výměře plochy NSV požadované dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny, a která je ve vztahu k ochraně krajinného rázu a zohlednění ochrany zemědělského půdního fondu a ochraně vlastnických práv, dostatečná a zároveň z pohledu ochrany krajinného rázu akceptovatelná.

• **Z. Šimková písemné podání bez uvedení data – na obecní úřad doručeno dne 24. 3. 2017**

Citace: „Námítky proti Změně č. 1 územního plánu Sulice (změna Z1/10, Z127). Já Zdenka Šimková (poznámka pořizovatele – vynechán datum narození), jako vlastník níže uvedených pozemků (jak vyplývá ze zák. č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, stavební zákon a zejm. pak judikátu Nejvyššího správního soudu ČR (NSS). V rozsudku ze dne 24. 10. 2007, čj. Ao 2/2007 – 73) podávám námítky proti Změně č. 1 územního plánu obce Sulice týkající se změny označené jako Z1/10 a Z1/27. Podle výše zmíněného nálezu Ústavního soudu je nutno pokládat za účastníka územního řízení nejen mezujícího souseda (soused, jehož pozemek přímo sousedí s pozemkem, který je předmětem řízení), ale také majitele vzdálenější nemovitosti, jestliže mohou být dotčena jeho práva. Přes výše uvedené v obou případech přímo sousedíme s pozemky, na kterých je navrhována změna.

Naše námítky spočívají v následujícím:

- 1) Změna Z1/10 – náš pozemek č. parc. 939/6 kú: Sulice LV: 441 sousedí s pozemkem, na kterém je navrhována přístupová komunikace. Pozemek 939/6 je v KN veden jako dobývací prostor, vzhledem k tomu lze předpokládat nestandardní geomechanické chování typické pro dobývací prostory v sesedání, ujíždění komunikace apod. Na pozemku 939/6 se nachází

studna s pitnou vodou pro naše hospodářství. Vzhledem k tomu, že navrhovaná komunikace povede v její těsné blízkosti.

Hrozí její

- a) mechanické poškození vlivem zemních prací, pojezdů těžké techniky při budování komunikace a také následným provozem. Na pozemku, ke kterému je zřizována komunikace má být penzion. Tedy četnost provozu osobních vozidel i menších nákladních vozidel (hosté, zaměstnanci, obsluha a zásobování penzionu), a lze předpokládat, že i autobusů s hosty se významně zvýší oproti současnému stavu.
- b) rovněž hrozí její znečištění vlivem úniků ropných látek z vozidel, které se na komunikaci budou pohybovat a parkovat u penzionu. Tyto drobné úkapy se vždy na komunikacích vyskytují a budou stékat zejm. při srážkách z komunikace a hrozí postupná kontaminace studny. Ropné látky jsou dle vodního zákona zvlášť nebezpečné vodám, a i velmi malé množství znečistí velké objemy vody, takže nemůže být využita jako pitná, což by nám přineslo značnou finanční újmu. V každém případě plánujeme nechat udělat referenční vzorky vody ve studni ještě před případnou stavbou komunikace pro případ následného zhoršení vody. Dále vyhláška č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v § 24a říká: Studna individuálního zásobování vodou (dále jen studna) musí být situována v prostředí, které není zdrojem možného znečištění ani ohrožení jakosti vody ve studni. Dále stanovuje nejmenší vzdálenost od zdrojů možného znečištění. Ta je stanovena podle druhu možného znečištění pro prostupné prostředí takto:
 - u veřejné komunikace – pro málo prostupné prostředí: 12 m
 - pro prostupné prostředí: 30 m.

Vzdálenost platí pro umístování nových studní. Nicméně analogicky lze dovodit, že totéž musí logicky platit i pro umístování komunikace u již existující studny. Ochranné pásmo viz výše bychom chtěli mít zachováno v navrhované změně.

Z výše uvedených důvodů nemůžeme se zřízením komunikace jak je navržena souhlasit.

- 2) Změna Z1/27 – náš pozemek č. parc. 1100/39 kú: Sulice LV: 441 sousedí s pozemkem č. parc. 1104 – rozšíření plochy u školy. Zde jsem vlastníkem pozemku č. parc. 1100/39, který sousedí s navrhovanou změnou. Náš pozemek je trvalý travní porost (NZT). Pozemek se musí sekat a udržovat. Před pozemek č. parc. 1100/4 na kterém je navrhována změna historicky vedla přístupová cesta k našemu pozemku. Žádáme, aby historická přístupová cesty byla zohledněna a zachována v navrhované změně.“

Návrh na rozhodnutí o námitce: Námitce se částečně vyhovuje a to v případě plochy Z1/10.

Odůvodnění:

K textu námítky pod bodem 1) pořizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem po jejím prověření uvádí, že nedopatřením došlo k tomu, že ve výrokové části, a to jak grafické, tak i textové je p.p.č. 939/6 označena za parcelu, do níž zasahuje změna Z1/10. Z textové části odůvodnění návrhu uvedeného na straně 5 v kapitole B. je přitom zřejmé, že trasa jižní přístupové komunikace byla upravena tak, aby na pozemek 939/6 se studní nezasahovala. Grafická i textová část výroku budou uvedeny do souladu s textem odůvodnění návrhu a zbývající text námítky týkající se návrhu změny Z1/10 tak považujeme za bezpředmětný a vypořádaný.

Část námítky uvedená pod bodem 2) se odmítá, neboť se netýká území řešeného změnou a projednávaného ve veřejném projednání. Pořizovatel v poučení uvedeném ve veřejné vyhlášce ze dne 17. 2. 2017 s oznámeními o zpřístupnění předmětné změny a konání opakovaného projednání zcela jednoznačně uvedl, že v rámci veřejného projednání mohou vlastníci dotčených pozemků, oprávnění investoři, případně zástupce veřejnosti podat námítky proti projednávané změně č. 1 územního plánu Sulice. Pozemek p. č. 1100/39 v k.ú. Sulice, jak již bylo uvedeno výše, není součástí změny č. 1, ani součástí plochy Z1/27. Pro úplnost dodáváme, že pořizovatel si společně s určeným zastupitelem a projektantem ověřili, že pozemková parcela č. 1100/39 (trvalý travní porost) má zajištěný přístup z cesty ve vlastnictví obce p. č. 1253/1 a z tohoto důvodu považujeme požadavek na zohlednění historické přístupové komunikace za nedůvodný.

- **Manželé J. a O. Dvořákoví, písemné podání ze dne 27. 3. 2017 podepsané pouze paní Dvořákovou**

Citace: „Námítka k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sulice. Manželé J. a O. Dvořákoví, majitelé pozemku č. 1081/2 (*poznámka pořizovatele – vynechána adresa trvalého pobytu*). Výše uvedený pozemek vlastníme již 16 let a po celou dobu pravidelně každý rok žádáme o změnu ÚP ve smyslu využití pozemku pro bydlení. Během let jsme obci navrhovali různá vstřícná řešení, např. darování spodní části pozemku pro rozšíření stávající komunikace, věnování určité finanční částky na zvelebení obce. Vždy jsme byli striktně odmítnuti, nejčastěji z důvodu vaši žádost odkládáme. Naše čtyři děti mezitím dospěly a jsou nuceny žít v nájemných bytech v paneláku, na Želivci přitom vlastníme pozemek, kde bychom mohli všichni bydlet i s našimi vnoučaty a být přínosem pro obec Sulice. Návrh změny č. 1 územního plánu Sulice se velkou částí dotýká našeho pozemku č. 1081/2, neboť stavba školy se již připravuje a území pro tuto stavbu je vymezeno sloupky, které sousedí s naším pozemkem v jeho severní části. Nechápeme proto, proč jsme do výše uvedené změny nebyli také zahrnuti, obec je dostatečně obeznámena s našimi plány. Z námi nepochopitelných důvodů, byl do změny zahrnut pouze pozemek manželů Chromíkových, který je ve stejné lokalitě a tito manželé s námi rovněž roky usilovali o změnu ÚP a nyní bylo vyhověno pouze jim.

Odůvodnění:

Ve svém návrhu změny č. 1 obec Sulice v bodě E.1 Posilování kvality podnikatelského prostředí..uvádí Vytváření příznivých podmínek pro vznik a rozvoj inovativních malých a středních podniků.. v tomto smyslu jsme obci rovněž podali návrh na vytvoření malé ekofarmy na našem pozemku. Navrhovali jsme farmu přístupnou veřejnosti, kde by občané mimo jiné, měli možnost prodávat své zahradní přebytky. Tato činnost by vedla k rozšíření komunitního a společenského života v obci (opět jsme byli odmítnuti)

V bodě F.obec uvádí – přednostně budou zastavěny plochy a lokality proluk a těsně navazující plochy – rovněž tuto podmínku splňuje, náš pozemek v severní části tvoří hranici s pozemkem pro stavbu školy a její zázemí (hřiště apod.).

V bodě L.2.2 – mimo jiné – rozvíjí oblast bydlení (viz x našich žádostí), Dále opět podpora malého a středního podnikání viz náš návrh na zbudování ekofarmy s možností zaměstnání jednoho až dvou občanů obce.

V bodě L.2.3...Účelem je ucelení fragmentování členění zastavěného území a vytváření kompaktních urbánních celků. Nová plocha pro základní školu Ž-22, končí na severní hranici našeho pozemku a je k němu navržena ve změně č. 1 obce nová přístupová komunikace. Náš pozemek č.1081/2 je vytržen z celkové koncepce. Výše uvedený návrh změny ÚP č. 1 podivně končí uprostřed louky, zcela opomíjí naše oprávněné požadavky a nenaplnuje svůj záměr tj. vytváření kompaktních urbánních celků.

V bodě L.3.1.Dopravní infrastruktura – je mimo jiné zmíněno rozšíření komerční zóny, zvýšení ubytovacích kapacit. Pro kompostárnu, hotely, penziony obec dala zelenou. Pozemky vhodné k zástavbě (nejsme v podobné situaci sami) nechává roky ležet.

Domníváme se, že je vhodná doba celou lokalitu v okolí nově budované školy vyřešit, naplnit naše oprávněné požadavky a zároveň ideu návrhu změny č. 1 ÚP Sulice – vytvořit kompaktní územní celek. Žádáme tedy, aby pozemek č. 1081/2 byl v uvedené změně č. 1 územního plánu obce Sulice změněn na využití pro bydlení, případně občanské vybavení.“

Návrh na rozhodnutí o námítce: Námítka se odmítá.

Odůvodnění:

Pořizovatel si po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že vlastníkem pozemkové parcely číslo 1081/2 v k.ú. Sulice vedené jako zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost o výměře 4 349 m² je paní J. Dvořáková. Předmětný pozemek, k němuž byla námítka uplatněna, není součástí ploch řešených změnou č. 1 územního plánu Sulice, a jedná se tedy o nový návrh na vymezení zastavitelné plochy.

Z písemného podání je tedy zřejmé, že se nejedná o námítku ve smyslu ustanovení § 52 odst. (2) stavebního zákona uplatněnou proti návrhu předmětné změny. Toto poučení bylo i součástí veřejné vyhlášky ze dne 17. 2. 2017, kterou pořizovatel oznamoval zpřístupnění návrhu změny a termín konání veřejného projednání.

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným

zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn. K vypořádání textu odůvodnění námítky paní Dvořákové pak pořizovatel společně určeným zastupitelem a projektantem uvádí, že pozemek nenavazuje na zástavbu místní části Želivec, sousedí s navrhovanou veřejnou zelení popřípadě s volnou krajinou a je tudíž zřejmé, že se nemůže jednat o vyplnění proluky ani o údajné vytržení pozemku z koncepce. Na pořízení změny územního plánu – změnu ve využití pozemku není právní nárok, navíc další návrh na rozvoj obytného území, by v tuto chvíli nebyl odůvodnitelný a projednatelný rovněž z pohledu naplnění § 55 odst. (4) stavebního zákona, neboť některé z návrhů nových zastavitelných ploch, prověřovaných v rámci změny č. 1 územního plánu Sulice, byly následně na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, vypuštěny. Pro úplnost dodáváme, že všechny předchozí žádosti pisatele o změnu územního plánu včetně návrhu ekofarmy, které jsou zmiňovány ve výše citovaném písemném podání, byly zastupitelstvem projednány a následně písemně vypořádány.

• **R. Pokorný písemné podání ze dne 26. 3. 2017**

Citace: „Námítka proti změně č. 1 Územního plánu Sulice. Vážené zastupitelstvo obce, jsem vlastníkem rodinného domu na adrese (poznámka pořizovatele – adresa použita pouze pro identifikaci území dotčeného námítkou a vynechána) a na základě § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uplatňuji námítku proti změně č. 1 Územního plánu Sulice s tím, že nesouhlasím s rozšířením kompostárny. Již v současné době mě, a jistě i další občany obce Sulice, kompostárna obtěžuje svým zápachem. Dalším důvodem, proč nesouhlasím s rozšířením kompostárny, je hluk, který produkují stroje, které jsou v kompostárně využívány. Tento hluk je velice obtěžující především o víkendech. Z výše uvedených důvodů se domnívám, že zastupitelstvo obce by činnost kompostárny mělo utlumovat, nikoliv rozšiřovat. Touto svojí činností kompostárna znehodnocuje ceny okolních pozemků a obytných domů. Je opravdu nepochopitelné, že zastupitelstvo obce při tak vysokém koeficientu daně z nemovitosti, tuto činnost v obci podporuje.“

Návrh na rozhodnutí o námítce: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel si po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že pan R Pokorný vlastní nemovitost ležící v k.ú. Sulice, a to st. pozemek číslo 60. Tato nemovitost není součástí ploch, které jsou řešeny změnou č. 1 územního plánu Sulice, tedy ani součástí rozvojové plochy M24 (změna Z1-15) navržené k rozšíření stávající kompostárny. Z důvodu, že se pisatel jako vlastník rodinného domu může cítit změnou územního plánu Sulice na svých právech dotčen tj. například krácen nebo jinak omezen, bude s touto písemností dále nakládáno jako s námítkou.

Pisatel se snaží budít dojem, že vystupuje jménem i dalších občanů obce, toto tvrzení však není ničím doloženo.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem dle ustanovení § 53 stavebního zákona vyhodnotili uplatněnou písemnost s nesouhlasem na rozšíření stavby kompostárny (změna Z1-15) a své závěry opřeli o stanoviska věcně a místně příslušných dotčených orgánů uplatněná v rámci společného jednání o návrhu změny, přičemž vycházeli ze všech dostupných a zjištěných skutečností a v souvislosti s tím bylo rozhodnuto takto:

Odůvodnění nesouhlasu s návrhem předmětné plochy, kterou je rozšíření stávajícího areálu kompostárny z důvodu, že se z ní šíří zápach, není argumentem pro kladné vypořádání námítky, neboť vlastním návrhem změny územního plánu se situace v území nezhoršuje. Výstavba a následný provoz stávající kompostárny byl řádně povolen v rámci stavebního řízení a to při zohlednění všech podmínek vydaných v rámci tohoto řízení věcně a místně příslušnými dotčenými orgány, včetně Krajské hygienické stanice Středočeského kraje, jako orgánu ochrany veřejného zdraví. Vzhledem k tomu, že vlastník splnil veškeré zákonem předepsané podmínky výstavby a provozu a obec k dnešnímu dni neneviduje ohledně této problematiky žádnou písemnou stížnost, nemá tedy důvod, aby provedený návrh na rozvoj podnikání nepodpořila. Územně plánovací dokumentace řeší základní koncepci rozvoje

území a bude otázkou dalšího nástroje územního plánování tj. územního popř. stavebního řízení vypořádat se s problematikou obecně technických požadavků na výstavbu a následný provoz, kdy musí být prokázán případný vliv staveb na životní prostředí tj. negativní účinky staveb a jejich zařízení mimo jiné i zápach apod. Koncepce změny č. 1 územního plánu Sulice byla posuzována z hlediska vlivů na životní prostředí (tzv. SEA). Na základě posouzení provedeném v této dokumentaci ve vztahu k zájmové ploše pak byly jako požadavky na promítnutí do vlastního návrhu změny, stanoveny požadavky týkající se ochrany hluku a krajinného rázu. Žádné další požadavky na zpracování obsahu změny k projednávanému návrhu zadání, jehož součástí byl mimo jiné i návrh na rozšíření změny kompostárny, stanoveny nebyly. Za podstatné a rozhodující v případě zastavitelné plochy Z1-15 (M24) tedy považujeme plné respektování výše stanovených podmínek a všech zákonných předpisů, přičemž veškeré limity v území byly respektovány a návrh vlastního rozšíření stávající areálu byl posouzen dotčenými orgány bez stanovení dalších požadavků, které by nebylo možné řešit standardními postupy podle zvláštních právních předpisů v navazujících řízeních. Pořízovatel společně s určeným zastupitelem uplatněný nesouhlas konzultovali se zpracovatelem dokumentace SEA a společně konstatují, že v dokumentaci SEA byly vyhodnoceny vlivy rozšíření kompostárny a na základě tohoto vyhodnocení pak navržena opatření pro navazující řízení. Limity vyplývající z území jsou respektovány a povolování záměru v následných procesech bude vycházet ze stanovení podmínek vycházejících ze zvláštních právních předpisů jednotlivými dotčenými orgány. Případné obtěžování zápachem jak již bylo uvedeno výše lze v rámci zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší regulovat v následujících řízeních v rámci závazných podmínek provozu. Konstatování vztahující se ke snížení cen okolních pozemků a obytných domů, nelze ze strany pořizovatele vypořádat, neboť tato námitka nemá přímou souvislost s cíli a úkoly územního plánování uvedenými v §§ 18 a 19 stavebního zákona. Cíle územního plánování definují územní plánování jako svébytný a nezaměnitelný nástroj veřejné správy, určený k regulaci k regulaci rozvoje území. Úkoly územního plánování jsou pak ve své podstatě zmocněním pro uplatňování cílů územního plánování. V rámci stavebního zákona ani jeho prováděcích vyhlášek pak neexistují žádné nástroje, podle kterých by bylo v rámci územního plánu možné spočítat či jinak doložit „případné“ snížení cen tržní hodnoty nemovitostí v souvislosti s provedenými návrhy některých staveb. V každém případě jsme přesvědčeni, že ovlivnění cen nemovitostí návrhem na rozšíření plochy kompostárny - tedy předpoklad jejich automatického snížení vinou její přítomnosti, lze prokázat jako jednoznačné. Na ceně se totiž zcela nepochybně bude podílet celá řada rozličných faktorů, včetně jejich vzájemné kombinace. V současnosti cenu pozemků určuje především poloha (tj. vzdálenost a dopravní dostupnost) obce vůči významnějším socioekonomickým centrům jako zdrojům pracovních příležitostí, tedy i možnost dojížděky za prací. Zájmové území se z hlediska širších územních vztahů nachází v blízkosti hlavního města a celou oblast lze označit za součást nasávací zóny pražské sídelní aglomerace a právě blízkost Prahy se nejvýrazněji odráží na cenách nemovitostí. Značná část lidí z Prahy se odstěhovala na blízký venkov (také mnoho lidí z jiných krajů se do přilehlých venkovských oblastí v okolí Prahy přistěhovala) a do metropole pouze dojíždí za prací. Právě tato poptávka již dlouhodobě výrazně určuje cenu nemovitostí na trhu. Přičemž jako hlavní důvod pro tento styl života byla nejčastěji udávána možnost pořízení rodinného domu za dostupnější cenu, než je rodinné bydlení v Praze, kde jsou ceny nemovitostí již dlouhodobě mimo finanční možnosti valné části obyvatelstva. V současnosti klesá obliba bydlení v novostavbách v rámci převážně monofunkčních satelitů bez dalších služeb a infrastruktury a upřednostňuje se bydlení v přirozeně rostlých venkovských sídlech či v menších městech a obcích v okolí Prahy. Přestože i atraktivita obytného prostoru hraje svoji roli při stanovení ceny nemovitostí, v současnosti určuje především nabídky pracovních příležitostí a dostupnost služeb. V tomto kontextu není předpoklad, že by návrh na rozšíření stávajícího areálu kompostárny mohl cenu nemovitostí výrazněji ovlivnit.

S ohledem na všechny výše uvedené argumenty jsme přesvědčeni, že nesouhlas s vymezením této změny nemá žádné opodstatnění. Takový krok by z našeho pohledu mohl být vnímán jako nepřiměřený zásah do zájmů investora, jenž dosud v rámci stávajícího areálu naplnil všechny zákony předepsané požadavky.

Argument vztahující se k vysokému koeficientu daně z nemovitosti nelze ve smyslu kompetencí platného stavebního zákona vypořádat, neboť zastupitelstvu obce není uložena povinnost zkoumat návrhy na prověření změn v území ve vztahu k dani z nemovitosti.

• **Město Jesenice, písemné podání č.j. MěÚJ/viz.dat.zpráva/2016 ze dne 27. 3. 2016**

Citace: „Námítky k návrhu změny č. 1 Územního plánu Sulice do veřejného projednání dle § 52 stavebního zákona.

V souladu s § 52 odst. 2 a s § 6 odst. 6 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) dále jen SZ v platném znění, rada města Jesenice uplatňuje následující námítky k návrhu změny č. 1 Územního plánu Sulic po veřejném projednání tohoto návrhu, které se konalo 20. 3. 2017. Identifikace podatele námítky: Město Jesenice, IČ:00241318, se sídlem Budějovická 303, 252 42 Jesenice. Identifikace dotčených práv – vlastnictví pozemků podél komunikace II/603 z důvodu negativních dopadů nárůstu dopravní zátěže – viz. příloha č. 1 k těmto námítkám. Území vymezené námítkami: celé katastrální území Sulice (okres Praha – východ).

Text námítek (výroková část):

- Město Jesenice jako obec sousedící s Obcí Sulice nesouhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Sulic (zpracovaného pro účely veřejného projednání návrhu dle § 52 SZ), a to s navržením nových zastavitelných ploch pro účely bydlení a zahuštění stávajícího zastavěného území obce Sulice stavbami pro bydlení z níže uvedených důvodů (viz. odůvodnění námítky). Dle našeho názoru současný stav návrhu změny č. 1 ÚP Sulic není v souladu s § 18 odst. 4 a dle § 19 odst. 1 písmene c) stavebního zákona. Toto navýšení bytové zástavby podle našeho názoru nepředstavuje veřejný zájem za situace, kdy veřejná dopravní infrastruktura je přetížena, až nefunkční.
- V návrhu – odůvodnění změny č. 1 ÚP, a to v Koncepti rozvoje veřejné infrastruktury v části silniční doprava (str. 55) chybí odůvodnění vymezení nových zastavitelných ploch v provázanosti dopadu vymezení nových zastavitelných ploch na již tak kritický stav veřejné dopravní infrastruktury na hlavních dopravních tepnách (např. II/603) a odůvodnění oprávněnosti tohoto vymezení a vyčíslení dopadu na tuto dopravní infrastrukturu. Totéž se týká části hromadné dopravy v odůvodnění na str. 56. Projektant konstatuje přetížení komunikace II/603 a i přesto navrhuje další dopravní zátěž, která situaci ještě zhorší. Zvýšení dopravní zátěže na těchto hlavních tazích díky nárůstu zastavitelných ploch pro účely bydlení a další zahuštění zástavby v již zastavěném území obce bude mít bezprostředně negativní vliv na území města Jesenice a to včetně území obce Sulice (viz. odůvodnění námítky). Jelikož pořizovatel a projektant dle našeho názoru nezohlednil připomínky Města Jesenice uplatněné k návrhu změny č. 1 do společného jednání o návrhu, tak Město Jesenice konstatuje, že nesouhlasí s jakýmkoliv navyšováním zastavitelných ploch a zahušťováním zastavěného území obce Sulice a tudíž s navyšováním kapacity dopravy na silnici II/603 a to minimálně do doby, než bude realizován obchvat centra Jesenice a dokončení Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP) včetně dokončení dálnice D3. Případný souhlas podmiňuje i realizací dopravního koridoru METRO-BUS z budoucí konečné stanice metra na Písnici až do Jesenice, aby byla po připojení dálnic D3 zajištěna efektivnost veřejné autobusové dopravy. Město Jesenice nesouhlasí s vyhodnocením připomínek k návrhu změny č. 1 Územního plánu Sulic uplatněných námi u projednávání tohoto návrhu v rámci společného jednání o návrhu dle § 50 SZ. Připomínky uplatněné městem Jesenice k veřejné infrastruktuře – převážně dopravní jsou podle našeho názoru opodstatněné, protože jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování § 18 a § 19 SZ, zejména s odst. 4 § 18 -..zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území a s odst. 1 písm. c) § 19: prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem

například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.

- Návrh změny č. 1 územního plánu Jesenice dle našeho názoru není v souladu s § 55, odst. 4 SZ, protože není prokázána dostatečně nemožnost využití dosavadních zastavitelných ploch. Demografická studie nemůže být jediným rozhodujícím prvkem při vymezení nových zastavitelných ploch či při zahuštění stávajícího zastavěného území novou bytovou výstavbou. Dle našeho názoru byly nedostatečně zohledněny veřejné i soukromé zájmy nejen obyvatel obce Sulice, ale i zájmy obyvatel Města Jesenice, které tímto nárůstem dopravní zátěže bude bezesporu nejvíce postiženo nejen v dopadu ve složkách životního prostředí a zdraví obyvatel, ale i neúnosností stavu špatné průjezdnosti komunikace II/603 tzv. staré benešovské.
- Nesouhlasíme také s ponecháním plochy/původně Z1-1 (rozvojová plocha H36) s cca 51 rodinnými domy a Z1-3 (rozvoj. plocha č. H37) s cca 44 rodinnými domy různých typů/nyní nazvané jako plocha Z1-1 a Z1-3 – územní rezerva R1 – SV a PV z níže uvedených důvodů, protože nepovažujeme tyto další budoucí zastavitelné plochy za opodstatněné vzhledem k dimenzování již v současnosti platného územního plánu na požadavek několika stovek bytových jednotek. Veřejné prostranství je možné vymezit již dnes bez vymezení nových zastavitelných ploch pro účely bydlení.
- Projektant této změny č. 1 je povinen hájit republikové priority pro oblast územního plánování z Politiky územního rozvoje ČR dle její Aktualizace č. 1 (např. prioritu č. 24). Dle našeho názoru nebyla tato priorita č. 24 naplněna, naopak byla potlačena (její text viz odůvodnění námítky).
- Vymezením nových zastavitelných ploch včetně územní rezervy je porušena jedna ze Zásad platných pro území celé obce definovaná v bodu č. 3.1.1.2 OBYTNÁ ÚZEMÍ v platném územním plánu Sulice, která zní: Využití pro bydlení není rozšiřováno v bezprostředním kontaktu se silnicí II/603. Viz plocha územní rezervy – R1 a plocha Z1-24“

Odůvodnění námítky:

- Dle návrhového textu změny č. 1 ÚP Sulice – textové a grafické části včetně odůvodnění pro účely veřejného projednání návrhu je patrné, že územní plán Sulic platný více než jeden rok od svého vydání, doposud nemá plně vyčerpány zastavitelné plochy pro účely bydlení v objemu cca 500 rodinných domů a 4 bytových domů s cca více než 10 bytovými jednotkami. Tento stav je návrhem změny č. 1 zvětšen o více než 30 dalších rodinných domů, přičemž dle platného stavebního zákona 1 rodinný dům může obsahovat 3 bytové jednotky. Když budeme uvažovat pouze v rovině maximálního počtu bytových jednotek umožněných stavebním zákonem a v rovině platného ÚP Sulic, kdy není stavba pro bydlení omezena počtem bytových jednotek, tak změna č. 1 způsobí nárůst o cca 100 bytových jednotek, což v situaci existence návrhového počtu již stávajícího maximálního počtu bytových jednotek (cca více než jeden tisíc) představuje neúměrné zatížení již tak přetížené komunikace II/603 – staré benešovské silnice. Tento nárůst bytových jednotek bude generovat 1 až 2 vozidla nutná pro obsluhu daných staveb. Do tohoto počtu nezapočítáváme ubytovací zařízení a občanskou vybavenost a zahuštění stávajícího zastavěného území, které jsou v územním plánu také řešeny. Na citované dopravní komunikaci II/603 v současné době v ranních dopravních špičkách je oblast Horních Jirčan neprůjezdná směr Praha od semaforu anebo od počátku Horních Jirčan směr Praha někdy už od ukončujícího dopravního značení obce Sulice, což snižuje efektivitu veškeré dopravy a to včetně veřejné dopravy autobusové, což má za následek nedodržování dojezdových časů autobusů, ale především zvyšuje hlukové poměry v okolí hlavních dopravních tahů (např. této komunikace II/603) a zároveň zvyšuje znečištění ovzduší. Už v současnosti jsou některé limity v oblasti znečištění ovzduší v prostoru komunikace II/603 překročeny (viz. tex Posouzení vlivů koncepce – ÚP na ŽP – Obec Sulice – Změna č. 1 ÚP Sulice) a další zátěž tento stav bude jen zhoršovat. Opačný směr v odpoledních dopravních špičkách generuje souvislou velmi pomalu jedoucí kolonu automobilů od hranic Prahy až do obce Sulice. Každý pátek je tento stav až do večerních hodin kritický.
- Pokud současné funkční využití v současných ploch není využito a stav dopravní obslužnosti území již neodpovídá požadovanému stavu nebo je kapacitně v kritickém stavu nebo zhorší již

tak kritickou dopravní zátěž v sousedních obcích bez návrhu řešení, tak studie demografického vývoje zmíněná v návrhu změny č. 1 ÚP nemůže být jediným odůvodněním pro navýšení a vymezení nových zastavitelných ploch včetně vymezení územní rezervy. Navíc chybí návrhy řešení efektivity dopravního provozu – odstranění dopravních nedostatků a řešení zkapacitnění již nevyhovujících dopravních tepen.

- Návrhem změny č. 1 není řešena neefektivnost dopravního spojení s Prahou a to i veřejné hromadné dopravy, která se stává díky zpoždění dojezdových časů nefunkční (dojezdová doba z Horních Jirčan do Prahy ve špičce může tvořit hodinu a více) a tudíž neefektivní, což je vzhledem k několika kilometrové vzdálenosti do Prahy paradoxní a i hospodářsky ztrátové pro podnikatele či zaměstnance a stát jako celek. V situaci, kdy nejsou z pozice vlastníka této dopravní infrastruktury – Středočeského kraje navržena žádná dopravní opatření, která by tento stav dlouhodobě a systematicky řešila, je nárůst další dopravy na hlavních dopravních tepnách nepřijatelný. Nárůstem o dalších 100 (33RD x 3 byt.jednotky) či více motorových vozidel může dojít k úplné neprůjezdnosti této komunikace a zhoršení dopadu do složek životního prostředí. Tento stav odporuje republikovým prioritám Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, hlavně prioritě č. 24: Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční a cyklistickou).
- V souvislosti s vyřazením krajské silnice č. II/0032 Průhonice – Dobřejovice v úseku mezi první a druhou částí Průhonického parku z veřejné silniční sítě se průjezdnost Jesenicí ještě více zhorší.
 - Vymezením nových zastavitelných ploch včetně územní rezervy je porušena jedna ze Zásad platných pro území celé obce definovaná v bodu č. 3.1.1.2 OBYTNÁ ÚZEMÍ v platném územním plánu Sulice, která zní: Využití pro bydlení není rozšiřováno v bezprostředním kontaktu se silnicí II/603. Viz plocha územní rezervy – R1 a plocha Z1-24“
- Dle návrhového textu změny č. 1 ÚP Sulice – textové a grafické části včetně odůvodnění pro účely veřejného projednání návrhu je patrné, že územní plán Sulic platný více než jeden rok od svého vydání, doposud nemá plně vyčerpány zastavitelné plochy pro účely bydlení v objemu cca 500 rodinných domů a 4 bytových domů s cca více než 10 bytovými jednotkami. Tento stav je návrhem změny č. 1 zvětšen o více než 30 dalších rodinných domů, přičemž dle platného stavebního zákona 1 rodinný dům může obsahovat 3 bytové jednotky. Když budeme uvažovat pouze v rovině maximálního počtu bytových jednotek umožněných stavebním zákonem a v rovině platného ÚP Sulic, kdy není stavba pro bydlení omezena počtem bytových jednotek, tak změna č. 1 způsobí nárůst o cca 100 bytových jednotek, což v situaci existence návrhového počtu již stávajícího maximálního počtu bytových jednotek (cca více než jeden tisíc) představuje neúměrné zatížení již tak přetížené komunikace II/603 – staré benešovské silnice. Tento nárůst bytových jednotek bude generovat 1 až 2 vozidla nutná pro obsluhu daných staveb. Do tohoto počtu nezapočítáváme ubytovací zařízení a občanskou vybavenost a zahuštění stávajícího zastavěného území, které jsou v územním plánu také řešeny. Na citované dopravní komunikaci II/603 v současné době v ranních dopravních špičkách je oblast Horních Jirčan neprůjezdná směr Praha od semaforu anebo od počátku Horních Jirčan směr Praha někdy už od ukončujícího dopravního značení obce Sulice, což snižuje efektivitu veškeré dopravy a to včetně veřejné dopravy autobusové, což má za následek nedodržování dojezdových časů autobusů, ale především zvyšuje hlukové poměry v okolí hlavních dopravních tahů (např. této komunikace II/603) a zároveň zvyšuje znečištění ovzduší. Už v současnosti jsou některé limity v oblasti znečištění ovzduší v prostoru komunikace II/603 překročeny (viz. tex Posouzení vlivů koncepce – ÚP na ŽP – Obec Sulice – Změna č. 1 ÚP Sulice) a další zátěž tento stav bude jen zhoršovat. Opačný směr v odpoledních dopravních špičkách generuje souvislou velmi pomalu

jedoucí kolonu automobilů od hranic Prahy až do obce Sulice. Každý pátek je tento stav až do večerních hodin kritický.

Příloha č. 1 – soupis pozemků ve vlastnictví Města Jesenice“ – poznámka pořizovatele: Vzhledem ke skutečnosti, že pro způsob vypořádání námítky není výčet pozemků rozhodující, nebyl prováděn jejich obsáhlý výpis, který je pak součástí námítky založené v dokladové části o pořizování změny územního plánu.

Návrh na rozhodnutí o námítce: Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pořizovatel konstatuje, že přestože bylo písemné podání označeno jako č.j. MěÚJ/viz.dat.zpráva/2016 ze dne 27. 3. 2016, jedná se o podání uplatněné v rámci veřejného projednání návrhu změny v roce 2017, které bylo na obecní úřad doručeno dne 27. 3. 2017. Pořizovatel po ověření výše citovaného soupisu nemovitostí z katastru nemovitostí zjistil, že Městem Jesenice vlastněné pozemky neleží ve správním území Sulice, ale jsou součástí správního území města Jesenice, neboť se zcela výlučně jedná o nemovitosti v katastrálním území Jesenice u Prahy a Horní Jirčany. Žádná z uvedených nemovitostí tedy není ve smyslu § 52 součástí ploch, které jsou řešeny změnou č. 1 územního plánu Sulice a k nimž bylo možné uplatňovat námítky nebo připomínky.

Vzhledem k tomu, že se však Město Jesenice může cítit změnou č. 1 územního plánu Sulice ve svých právech dotčeno tj. například kráceno nebo jinak omezeno právě ve vztahu k jím avizovanému nárůstu negativních důsledků dopravy na komunikaci II. třídy ve vlastnictví Krajské úřadu Středočeského kraje, rozhodl se pořizovatel toto podání jako námítku vypořádat.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem dle ustanovení § 53 stavebního zákona vyhodnotili uplatněnou námítku s nesouhlasem se změnou územního plánu – návrhy na rozšíření zastavitelného území a své závěry opřeli o stanoviska věcně a místně příslušných dotčených orgánů, uplatněná v rámci společného jednání, přičemž vycházeli ze všech dostupných a zjištěných skutečností a v souvislosti s tím bylo rozhodnuto takto:

S názorem města, že změna řeší navýšení bytové zástavby, které nepředstavuje veřejný zájem, nesouhlasíme. Důvodem je skutečnost, že takto uvedený nesouhlas je účelově vytržen z kontextu, neboť postrádá důvody, proč bylo k pořízení předmětné změny přistoupeno. Jsme přesvědčeni, že návrh na rozvoj území, potažmo bydlení je veřejným zájmem obce, který vychází z ustanovení § 43 stavebního zákona, podle něhož je stanovení základní koncepce rozvoje území obce jednou z hlavních charakteristik územního plánu, a předmětnou změnou tuto koncepci uvádíme do souladu s již nově vybudovanou, popřípadě obcí připravovanou veřejnou infrastrukturou, hrazenou z veřejných rozpočtů. Platný územní plán tyto vazby a odůvodnění postrádá, proto pořizovatel již v textu projednávaného návrhu zadání předmětné změny uvedl rámcové zdůvodnění návrhu nových zastavitelných ploch, o které pak jednotlivé dílčí návrhy na prověření změn opíral. Za neobjektivní a ničím nepodložený musíme označit i výpočet Města Jesenice uvedený v textu odůvodnění námítky, ve kterém je každý RD násoben třemi bytovými jednotkami. Přestože vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území připouští, že rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, není Obci Sulice známo, že by na jejím správním území byl zkolaudován byt jediný solitérní RD s třemi bytovými jednotkami a z regulativů nastavených v rámci platné územně plánovací dokumentace nelze dovodit, že by k tomuto stavu mělo v budoucnu dojít. Úvahu města bez doložení jakýchkoli důkazů tak považujeme za účelově použitou tak, aby podporovala myšlenku značného nárůstu dopravy, která však není podložena žádnými konkrétními argumenty ani důkazy. Nelze totiž ani souhlasit s tím, že by veškerá doprava z návrhu nových zastavitelných ploch měla projíždět právě Jesenicí. Toto tvrzení opíráme o údaje ze sčítání dopravy v roce 2010 zveřejněné v dokumentaci Vyhodnocení vlivů na životní prostředí tzv. SEA na str. 19. Ze sčítání dopravy je zřejmé, že doprava z území je odváděna vcelku rovnoměrně přes dva dálniční přivaděče. Z počtu aut na sčítaných úsecích je patrné, že na silnici II/603 ve směru na Horní Jirčany (dálniční křižovatka Plzeň – Brno) bylo sečteno 7 688 aut a ve směru na Štířín (dálniční křižovatka

Praha - Brno) bylo sečteno 6 509 aut. Pokud tedy budeme v rámci změny č. 1 uvažovat o nárůstu 30 RD (bez účelového násobení počtem 3 bytových jednotek), lze konstatovat, že nárůst dopravy v řádu stovky automobilů ve vztahu k počtu 7 688 popř. 6 509 automobilů negeneruje značný nárůst dopravy, zvláště je-li možné předpokládat jeho poměrové rozdělení mezi výše citované úseky s doplněním, že se zcela určitě nebude jednat pouze o dopravní vztahy na směr na Prahu. Zhoršení dopravní zátěže ve vztahu k novým zastavitelným plochám lze díky dnešní automobilizaci označit za pravděpodobné, ale ve vztahu k již výše uvedenému textu, nepůjde o žádný dramatický nárůst. Tvrzení města, že by k tomu mělo dojít pouze na jejich správním území, není opřeno o žádné důkazy a ve vztahu k výše uvedeným argumentům neobstojí. Navíc, jak již bylo řečeno, výše změna ÚP Sulice nemůže provádět návrhy na území sousedních obcí a návrhy na řešení problematické situace na úseku dopravy existují v rámci nadřazených dokumentací, kompetentních k jejich řešení, s nimiž je projednávána změna v souladu.

Část textu o nefunkční veřejné dopravní infrastruktuře označujeme, jak ostatně i samo město v textu své písemnosti nepopírá, pouze za jeho názor. Jsme přesvědčeni, že veřejnou dopravní infrastrukturu na území nelze označovat za nefunkční, pokud se tato v řešeném i v širším zájmovém území nachází a funguje, byť v čase dopravních špiček (ostatně tak jako i u mnoha dalších obcí v bezprostředním okolí hlavního města) dochází k jejímu přetížení. Průjezdna doprava totiž není jen problémem Jesenice, ale i ostatních okolních obcí v bezprostřední blízkosti hlavního města a pokud by tedy námítky Města Jesenice měly být zohledněny, pak by se toto mělo týkat všech územních plánů a jejich změn u těchto okolních obcí včetně Jesenice samotné, jinak by se jednalo o nepřijatelný precedent a porušení rovného práva, neboť okolní obce včetně Jesenice samotné mají ve svých územních plánech rovněž navrženy rozvojové plochy v rádech desítek hektarů a přitom jejich návrh nemají podmíněn realizací krajských, nebo republikových investic (městem citovaný obchvat centra Jesenice, dokončení silničního okruhu kolem Prahy včetně dokončení dálnice D3, realizace dopravního koridoru METRO-BUS), tak jak toto po zdejší obce žádá provést Město Jesenice. Takový požadavek by nejen pro obec Sulice, ale i pro ostatní obce v okolí hlavního města znamenal de facto stavební uzávěru a tedy zastavení rozvoje v jeho bezprostředním okolí, které je republikovou dokumentací vymezeno jako metropolitní rozvojová oblast Praha OB 1, kde je při respektování republikových priorit územního plánování nutno vytvářet a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území. Řešení regionální dopravy a napojení na hlavní město Prahu územní plán Sulice, ani změna, které jsou ve svých návrzích omezeny pouze na správní území obce, navrhovat či podmiňovat nemohou, stejně jako nemohou svým návrhem řešit a tedy ani následně v rámci námítek vypořádávat část týkající se neefektivnosti dopravního spojení nebo hospodářských ztrát ve vztahu k veřejné dopravě. Územní plány, popřípadě jejich změny mohou řešit pouze skutečnosti vyplývající z nadřazených dokumentací, kterými jsou Politika územního rozvoje ČR ve znění 1. Aktualizace a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění 1. Aktualizace a to pouze v případech, že se týkají jejich správního území. Tyto nadřazené dokumentace jsou v platném územním plánu včetně obcí aktuálně pořizované změny respektovány včetně trasy nové komunikace II/104 navržené za účelem zlepšení průjezdnosti v části území. V rámci společného jednání vydaly svá stanoviska bez připomínek zejména tyto dotčené orgány: odbor dopravy a silničního hospodářství Krajského úřadu Středočeského kraje jako vlastník silnice II. třídy č. 603 a odbor životního prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje příslušný jako orgán příslušný k posuzování vlivu předmětné změny na životní prostředí a udržitelný rozvoj. Shrňme-li výše uvedené skutečnosti, je třeba konstatovat, že zpracovaná změna byla pořizována v rámci mantinelů předepsaných platným stavebním zákonem a jeho prováděcími vyhláškami, popřípadě ostatními zvláštními právními předpisy. Územní plán a jeho změny se pořizují pouze pro správní územní obce, v jehož rozsahu jsou pak zastupitelstvem obce vydávány v samostatné působnosti. Některé širší návaznosti zejména na úseku veřejné infrastruktury a územních systémů ekologické stability jsou zejména z důvodu prokázání

zajištění jejich návaznosti řešeny ve výkresu širších vztahů, který však není součástí výrokové části vydávané zastupitelstvem obce, ale toliko součástí odůvodnění a i z tohoto důvodu nelze podle našeho názoru text ve výrokové části podmiňovat něčím, co již není součástí výroku, ale pouze odůvodnění. Ve vztahu k výše uvedenému textu je tedy zároveň nezbytné přistupovat i k vypořádání priority č. 24 Politiky územního rozvoje ČR ve znění 1. Aktualizace, neboť ve vztahu k dopravní infrastruktuře nemá přímou vazbu na území řešené změnou a jak již bylo uvedeno výše, územní plán jedné obce nemůže řešit problémy regionální dopravy, pouze je může zohlednit na svém území a eliminovat její vlivy, což bylo v návrhu předmětné změny provedeno.

Pro úplné vypořádání zbývajících textů námítky vztahující se k dopravě pak dále uvádíme: Pokud se týká požadavků na vytváření podmínek pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, má územní plánování jen omezené prostředky k jejich zajištění. Jedním z nich je například budování chodníků pro pěší, které bylo a nadále je a bude v řešeném správním území obce Sulice v souběhu se starou benešovskou silnicí II/ 603 realizováno. Požadavek na vytváření ochrany obyvatel před hlukem a emisemi vyplývá přímo ze zákona o ochraně veřejného zdraví a v návrhu změny byl ve smyslu závěrů stanoviska Krajské hygienické správy Středočeského kraje zohledněn a respektován. Část námítky o vyřazení komunikace III/0032 v Průhonicích z veřejné silniční sítě nelze v rámci změny č. 1 ÚP Sulice vypořádat, neboť tato se nenachází na správním území Sulice a o důsledcích jejího zrušení pořizovatel nechce a nemůže spekulovat.

Z výše uvedených důvodů tedy pořizovatel připomínky města Jesenice uplatněné rovněž v rámci společného jednání o návrhu změny, nemohl zohlednit, přičemž konstatování města, že připomínky jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle §§18 a 19 je zavádějící. Připomínky samy o sobě nemohou být v souladu s cíli a úkoly územního plánování, nýbrž v souladu s nimi by měla být projednávaná změna. Jednotlivé cíle a úkoly územního plánování, týkající se zpracovaného a projednaného návrhu změny a to včetně zmiňovaného § 18 odst. 4, (ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, vymezení zastavitelných ploch s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území, či § 19 odst. 1, písmene c) stavebního zákona (prověření a posouzení potřeby změn v území), byly naplněny a v odůvodnění pak bylo provedeno jejich vyhodnocení, jehož text se pořizovatel společně s určeným zastupitelem rozhodli po dohodě s projektantem ještě před další etapou doplnit a rozšířit.

K názoru Města Jesenice o nedostatečném prokázání § 55 odst. 4 stavebního zákona uvádíme, že textová část odůvodnění byla doplněna již v době před vydáním potvrzení nadřízeného orgánu územního plánování o odstranění vad a pořizovatel toto tvrzení považuje za nedůvodné. Text, že demografická studie byla jediným rozhodujícím prvkem při vymezování nových zastavitelných ploch, uváděný v námítce města, se nezakládá na pravdě. Z textové části odůvodnění návrhu změny je zřejmé, že projektant se těmito návrhy zabýval komplexně a to dále ještě ve vztahu k prognóze vývoje ČSÚ, prognóze vývoje dle přírodovědecké fakulty University Karlovy Praze, K Strategii regionálního vývoje ČR na období 2012 – 2020, k Politice územního rozvoje ČR, k Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje a neposledně i k vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, z nichž pak celkový návrh koncepce vychází.

Nesouhlas s ponecháním ploch Z1/1 a Z1/3 v rámci územních rezerv nelze v rámci uplatněné námítky vypořádat, neboť skutečnost, že tyto plochy byly převedeny do rezervy, znamená že již nejsou součástí návrhu projednávané změny a tudíž k nim podle stavebního zákona nelze uplatňovat námítky ani připomínky.

S tvrzením, že vymezením nových zastavitelných ploch (územní rezerva R1 a plocha Z1/24) je porušena jedna ze zásad platného územního plánu definovaná v bodě 3.1.1.2 OBYTNÁ ÚZEMÍ, která říká, že území pro bydlení není rozšiřováno v bezprostředním kontaktu se

silnicí II/603, se nesouhlasí. V případě územní rezervy se z pohledu stavebního zákona nejedná o vymezení nových zastavitelných ploch a ani vlastní návrh plochy Z1/24 není v bezprostředním kontaktu se silnicí II/603, neboť tato plocha je dopravně napojena na stávající místní komunikaci. Přílohu č. 1 – soupis pozemků ve vlastnictví Města Jesenice není pro potřebu § 53 stavebního zákona nutné dotčeným orgánům předkládat.

O. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

1. PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ podle § 50 odst. (3) stavebního zákona:

• Ing. J. Janeček písemné podání ze dne 27. 3. 2017

Citace: „Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Poznámka: Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. (poznámka pořizovatele – vynechán datum narození a adresa trvalého pobytu). Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemky v k.ú. Sulice č. 1042/3 a 1042/4. Viz příloha Informace o pozemku 1 a informace o pozemku 2. Text připomínky: Od roku 2003, kdy jsem zakoupil pozemek jsem žádal opakovaně zastupitelstvo obce Sulice o změnu využití mého pozemku č. 1081/3 na pozemek pro bydlení. Pokaždé byla moje žádost odložena po projednání a to bez písemného odůvodnění. Na moji žádost o změnu mi vždy bylo řečeno, že v budoucnu budou řešeny jednotlivosti/žádosti, do kterých patří i můj pozemek. Nyní realizací Změny č. 1 ÚP nastala doba. Kdy je možno zahrnout můj pozemek do změny územního plánu. Po změnách již navržených do Změny č. 1 ÚP by pak společně se změnou kterou požaduji já a okolní vlastníci pozemků, byla vyřešena celá tato část území až k sousednímu katastrálnímu území Kostelec u Křížků. Po uvedení do funkce tohoto zastupitelstva jsme dokonce byli osloveni obcí a vyzváni k jednání, které se uskutečnilo se zástupci obce a společně jsme projednali možnosti zahrnutí pozemků jako stavebních za žadatele Janečkovi, Dvořákovi a Chromíkovi, za účasti pana architekta Vicha. Další jednání ale bez závěru byla odložena kvůli přípravě zmíněného územního plánu s tím, že bychom mohli mít šanci v prvních změnách tohoto připraveného územního plánu. Dokonce jsme byli osloveni, abychom vyčkali a nezkomplikovali průběh odsouhlasení ÚP, což jsme respektovali. Tato skutečnost zahrnutí do změny ÚP nyní nastala a nenacházím žádné důvody k tomu, aby v požadované změně nedošlo i u mého pozemku. Můj pozemek je přilehlý ke komunikaci, je v sousedství stávajících pozemků pro bydlení a majitelé chat a RD využívají tuto komunikaci jako příjezd ke svým obytným domům (již v katastru Kostelec). Pozemek 1081/3 tedy žádám v uvedené změně č. 1 územního plánu Sulice a v souladu s dokumentem Změna č. 1 – Odůvodnění změnit na využití pro stavu/RD.“

Vyhodnocení připomínky:

Předmětný pozemek, k němuž byla připomínka uplatněna, není součástí ploch řešených změnou č. 1 územního plánu Sulice, a jedná se tedy o nový návrh na vymezení zastavitelné plochy. O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn. Na pořízení změny územního plánu není právní nárok. Po konzultaci s projektantem dále uvádíme, že z urbanistického hlediska předmětný pozemek bezprostředně nenavazuje na zastavěné území a při zohlednění tohoto požadavku by došlo k nevhodné fragmentaci území vyplývajícího z návrhu na umístění do tzv. volné krajiny. Návrh na rozvoj dalšího obytného území by nebyl odůvodnitelný a tudíž projednatelný rovněž z pohledu naplnění § 55 odst. (4) stavebního zákona, neboť některé z návrhů nových zastavitelných ploch, prověřovaných v rámci změny č. 1 územního plánu Sulice, byly následně na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, vypuštěny. Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

- **K. Stoszek písemné podání ze dne 30. 5. 2016**

Citace: „Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Poznámka: Podle § 50 odst. 3 zákona č. 193/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné námítky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. (poznámka pořizovatele – vynechán datum narození a adresa trvalého pobytu). Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemek 1042/3-4 k.ú. Sulice – viz. příloha Informace o pozemku 1 a Informace o pozemku 2. Text připomínky: Od podzimu 2015 řeším se starostou obce Sulice neoprávněnou změnu uvedených pozemků v ÚP obce Sulice na místní zklidněnou komunikaci bez jediné žádosti či souhlasu vlastníka. Jasně jsem sdělil starostovi, že žádám o změnu územního plánu na zahradu, tedy zeleň soukromou, protože jde o moje soukromé pozemky (spoluvlastněné s bratrancem), naposledy tento můj požadavek zazněl v e-mailu ze dne 8. 4. a následně 24. 4. 2016 (viz. příloha elektronická komunikace) – na poslední mail jsem navzdory zákonné povinnosti odpovědět do 30 dnů žádnou odpověď nedostal. Pozemky tedy žádám v uvedené změně č. 1 územního plánu obce Sulice změnit buď na zeleň soukromou, nebo na využití, jaké mají i moje ostatní pozemky v této lokalitě – tedy buď trvalý travní porost, nebo bydlení. Pokud chce obec využívat nějaký pozemek jako místní zklidněnou komunikaci, bude si jej muset buď koupit za tržní cenu, nebo se domluvit s majiteli, zda jí ho pronajmou. Odůvodnění: Starosta obce nebyl schopen dohledat jediný relevantní dokument, kterým by před vypracování první verze územního plánu obce já nebo můj bratranec žádal o změnu našich zahrad na místní zklidněnou komunikaci, nenalezl ani souhlas s uvedenou změnou a snažil se tuto změnu odůvodnit naprosto irelevantními odkazy na pochybné dopisy z minulého století – tedy dávno před tím, než byl územní plán vytvořen. Obec nemá žádnou zákonnou pravomoc měnit pozemky v soukromém vlastnictví tak, aby z nich mohla mít vlastní či veřejný prospěch, aniž by k tomuto kroku získala souhlas vlastníka.“

Vyhodnocení připomínky:

Předmětný pozemek, k němuž byla připomínka uplatněna, není součástí ploch řešených změnou č. 1 územního plánu Sulice, a jedná se tedy o nový návrh na vymezení zastavitelné plochy. O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn. Na pořízení změny územního plánu není právní nárok.

Skutečnost, že citované pozemky 1042/3-4 byly svévolně zařazeny do územního plánu Sulice jako zklidněná komunikace bez souhlasu vlastníků, se vztahuje a měla být uplatněna k tehdy pořizovanému územnímu plánu. V procesu pořizování jeho změny, kdy se určení těchto pozemků nemění, neboť k tomu pořizovatel nedostal žádný pokyn, a nejedná se tak o území řešené změnou, ji vypořádat nelze.

Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

- **K. Stoszek písemné podání ze dne 30. 5. 2016**

Citace: „Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Poznámka: Podle § 50 odst. 3 zákona č. 193/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné námítky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. (poznámka pořizovatele – vynechán datum narození a adresa trvalého pobytu). Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemek v k.ú. Sulice č. 1081/1 – viz. příloha Informace o pozemku 3 a příloha Detail 1 a příloha Detail 2. Text připomínky: Již několik volebních období žádám zastupitelstva obce Sulice o změnu využití mého pozemku č. 1081/1 na pozemek pro bydlení nebo pro občanské vybavení. Vždy jsem byl odkázán na skutečnost, že ke změně dojde poté, co se bude navyšovat počet pozemků pro bydlení či občanské vybavení v lokalitě. Tato skutečnost nyní nastala. V těsném sousedství mého pozemku obec hodlá budovat další objekty občanského vybavení, tedy školu, a tak nevidím jediný důvod k tomu, aby ke změně nedošlo i u mého pozemku. Pozemek disponuje příjezdovou komunikací a je v těsném sousedství stávajících pozemků pro bydlení, a to jak obce Sulice, tak sousedního katastrálního území Kostelec u Křížků, jejichž majitelé využívají tuto komunikaci jako příjezd ke svým obytným domům. Pozemek 1081/1 tedy žádám v uvedené změně č. 1 územního plánu obce Sulice změnit na využití pro bydlení, nebo – vzhledem ke změnám, jako probíhají u sousedních pozemků, na občanské vybavení. Odůvodnění: Dle návrhu změny č. 1 územního plánu

obce Sulice, dokumentu odůvodnění, je v bodě E.1 uvedeno, že obec podporuje vznik smíšených zón umožňujících kombinaci různých funkcí využití – bydlení, práci a rekreaci. Dále v bodě E.2 obec rozvíjí občanskou vybavenost a hodlá zachovávat urbanistickou celistvost jednotlivých sídel. V bodě F. pak obec uvádí, že přednostně budou zastavěny plochy těsně navazující na stávající zastavěné území. V bodě L.2.2 pak obec hodlá rozvíjet veřejnou infrastrukturu v podobě občanské vybavenosti a podporu komerčního občanského vybavení. Dle bodu L.2.3 pak obec hodlá na Želivci kromě vybudování vlastní školy povolit vybudování ubytovacího zařízení (penzionu) a rozšířit kompostárnu. Dle bodu M3.4. pak obec uvádí, že ve změně č. 1 územního plánu obce je navrženo o cca 228 tisíc m² méně ploch pro bydlení, než by z hlediska demografického vývoje potřebovala. Nebylo rovněž provedeno vyhodnocení účelného využití zastavěného území, ani vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Na základě všech výše uvedených odůvodnění neshledávám jediný důvod, proč by nemělo dojít k logické a na stávající návrh změn smysluplně navazující změně mého pozemku 1081/1 na plochu bydlení, nebo vzhledem k sousedství budoucí školy na plochu občanské vybavenosti (dalším využitím by bylo možné vybudování domova pro seniory, zdravotnického zařízení či jiného subjektu, který se bude podílet na zlepšení života nových budoucích obyvatel obce).“

Vyhodnocení připomínky:

Předmětný pozemek, k němuž byla připomínka uplatněna, není součástí ploch řešených změnou č. 1 územního plánu Sulice, a jedná se tedy o nový návrh na vymezení zastavitelné plochy. O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn. Na pořízení změny územního plánu není právní nárok. Po konzultaci s projektantem uvádíme, že z urbanistického hlediska předmětný pozemek bezprostředně nenavazuje na zastavěné území a při zohlednění tohoto požadavku by došlo k nevhodné fragmentaci území vyplývajícího z návrhu na umístění do tzv. volné krajiny. Navíc z povahy uplatněného návrhu na změnu – změnit využití území na bydlení nebo občanské vybavení, je patrné, že se jedná o možnost pravděpodobného zhodnocení pozemků a nikoliv o žádný konkrétní záměr. Navíc pokud by se mělo jednat o návrh na rozvoj obytného území, nebyl by požadavek odůvodnitelný a projednatelný rovněž z pohledu naplnění § 55 odst. (4) stavebního zákona, neboť některé z návrhů nových zastavitelných ploch, prověřovaných v rámci změny č. 1 územního plánu Sulice, byly následně na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, vypuštěny.

Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

• **Manželé J. a O. Dvořákoví, písemné podání ze dne 8. 6. 2016**

Citace: „Připomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu obce Sulice. Manželé J. a O. Dvořákoví, majitelé pozemku č. 1081/, k.ú. Sulice (poznámka pořizovatele – vynechána adresa trvalého pobytu). Výše uvedený pozemek vlastníme již 16 let a po celou dobu pravidelně každý rok žádáme o změnu ÚP ve smyslu využití pozemku pro bydlení. Během let jsme obci navrhovali různá vstřícná řešení, např. darování spodní části pozemku pro rozšíření stávající komunikace, věnování určité finanční částky na zvelebení obce. Vždy jsme byli striktně odmítnuti, nejčastěji z důvodu vaši žádost odkládáme. Naše čtyři děti mezitím dospěli a jsou nuceny žít v nájemných bytech v paneláku, na Želivci přitom vlastníme pozemek, kde bychom mohli všichni bydlet i s našimi vnoučaty a být přínosem pro obec Sulice. Návrh změny č. 1 územního plánu Sulice se velkou částí dotýká našeho pozemku č. 1081/2, neboť stavba školy se již připravuje a území pro tuto stavbu je vymezeno sloupky, které sousedí s naším pozemkem v jeho severní části. Nechápeme proto, proč jsme do výše uvedené změny nebyli také zahrnuti, obec je dostatečně obeznámena s našimi plány. Z námi nepochopitelných důvodů, byl do změny zahrnut pouze pozemek manželů Chromíkových, který je ve stejné lokalitě a tito manželé s námi rovněž roky usilovali o změnu ÚP a nyní bylo vyhověno pouze jim.

Odůvodnění:

Ve svém návrhu změny č. 1 obec Sulice v bodě E.1 Posilování kvality podnikatelského prostředí..uvádí Vytváření příznivých podmínek pro vznik a rozvoj inovativních malých a středních podniků.. v tomto smyslu jsme obci rovněž podali návrh na vytvoření malé ekofarmy na našem pozemku. Navrhovali jsme farmu přístupnou veřejnosti, kde by občané mimo jiné, měli možnost prodávat své zahradní přebytky. Tato činnost by vedla k rozšíření komunitního a společenského života v obci (opět jsme byli odmítnuti)

V bodě F.obec uvádí – přednostně budou zastavěny plochy a lokality proluk a těsně navazující plochy – rovněž tuto podmínku splňuje, náš pozemek v severní části tvoří hranici s pozemkem pro stavbu školy a její zázemí (hřiště apod.).

V bodě L.2.2 – mimo jiné – rozvíjí oblast bydlení (viz x našich žádostí), Dále opět podpora malého a středního podnikání viz náš návrh na zbudování ekofarmy s možností zaměstnání jednoho až dvou občanů obce.

V bodě L.2.3...Účelem je ucelení fragmentování členění zastavěného území a vytváření kompaktních urbánních celků. Nová plocha pro základní školu Ž-22, končí na severní hranici našeho pozemku a je k němu navržena ve změně č. 1 obce nová přístupová komunikace. Náš pozemek č.1081/2 je vytržen z celkové koncepce. Výše uvedený návrh změny ÚP č. 1 podivně končí uprostřed louky, zcela opomíjí naše oprávněné požadavky a nenaplnuje svůj záměr tj. vytváření kompaktních urbánních celků.

V bodě L.3.1.Dopravní infrastruktura – je mimo jiné zmíněno rozšíření komerční zóny, zvýšení ubytovacích kapacit. Pro kompostárnu, hotely, penziony obec dala zelenou. Pozemky vhodné k zástavbě (nejste v podobné situaci sami) nechává roky ležet.

Domníváme se, že je vhodná doba celou lokalitu v okolí nově budované školy vyřešit, naplnit naše oprávněné požadavky a zároveň ideu návrhu změny č. 1 ÚP Sulice – vytvořit kompaktní územní celek. Žádáme tedy, aby pozemek č. 1081/2 byl v uvedené změně č. 1 územního plánu obce Sulice změněn na využití pro bydlení, případně občanské vybavení.“

Vyhodnocení připomínky:

Předmětný pozemek, k němuž byla připomínka uplatněna, není součástí ploch řešených změnou č. 1 územního plánu Sulice, a jedná se tedy o nový návrh na vymezení zastavitelné plochy. O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn. K vypořádání textu připomínky pak pořizovatel společně s určeným zastupitelem a projektantem uvádí, že pozemek nenavazuje na zástavbu místní části Želivec, sousedí s navrhovanou veřejnou zelení popřípadě s volnou krajinou a je tudíž zřejmé, že se nemůže jednat o vyplnění proluky ani o údajné vytržení pozemku z koncepce. Na pořízení změny územního plánu – změnu ve využití pozemku není právní nárok, navíc další návrh na rozvoj obytného území, by v tuto chvíli nebyl odůvodnitelný a projednatelný rovněž z pohledu naplnění § 55 odst. (4) stavebního zákona, neboť některé z návrhů nových zastavitelných ploch, prověřovaných v rámci změny č. 1 územního plánu Sulice, byly následně na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, vypuštěny. Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

• **Ing. J.J. Vajová, písemné podání ze dne 8. 6. 2016**

Citace: „Námítka vlastníka pozemků a staveb nebo zástupce veřejnosti proti návrhu/ změně č. 1 územního plánu obce Sulice. (poznámka pořizovatele – vynechána adresa trvalého pobytu). Katastrální území: Sulice, pozemek dotčený námitkou – číslo parcely podle katastru nemovitostí:141/210, číslo listu vlastnictví podle katastru nemovitostí: LV1041. Vymezení území dotčeného námitkou (může být v samostatné grafické příloze): Jedná se pouze o p.č. 141/210. Kterým návrhem veřejně zastavitelných ploch bude dotčen: Návrhem ÚP – zastavitelné území dané lokality. Text námítky: Námítka je vedena proti způsobu využití plochy na parcele č. 141/2010, k.ú. Sulice. Odůvodnění uplatněné námítky: Pozemky jsem koupila v dobré víře, že parcela č. 141/210 bude určena k výstavbě Územním plánem obce, bylo upraveno, že parcela č. 141/210 bude určena k výstavbě místní zklidněné komunikace a výsadbě zeleně. Tímto bylo mé vlastnické právo omezeno ve větší než přiměřené míře. Toto omezení mých vlastnických práv není vedeno za účelem dosažení ústavně legitimních cílů za současného dodržení principu subsidiarity a minimalizace zásahů do vlastnických práv a jiných věcných práv a toto řešení nemá v dané lokalitě žádné opodstatnění, vzhledem k šířce komunikací a množství zeleně, které se bezprostředně kolem zmíněné parcely nachází. Na základě závěru posudku, který jsem si nechala vypracovat a který zkoumá stávající řešení územního plánu, plní současné řešení pouze funkci estetickou a rozhodně nenaplnuje podmínky legitimních omezení vlastnických práv. Žádám o zařazení parcely č. 141/210 mezi zastavitelnou plochu, určenou k výstavbě rodinných domů.“

Vyhodnocení připomínky:

Předmětný pozemek, k němuž byla připomínka uplatněna, není součástí ploch řešených změnou č. 1 územního plánu Sulice, neboť se jedná o návrh platného územního plánu.

Z písemného podání uplatněného v rámci společného jednání o návrhu změny je tak zřejmé, že se nemůže jednat o námitku, ale pouze o připomínku, uplatňovanou podle § 50 odst. 3 stavebního zákona. Poučení o možnosti podávání připomínek veřejnosti bylo i součástí veřejné vyhlášky ze dne 25. 4. 2016, kterou pořizovatel oznamoval zveřejnění návrhu změny. O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn. Na pořízení změny územního plánu není právní nárok. Skutečnost, že citovaný pozemek 141/210 byl zařazen do územního plánu Sulice k výstavbě místní zklidněné komunikace a výsadbě zeleně, se vztahuje a měl být uplatněn k tehdy pořizovanému územnímu plánu. V procesu pořizování jeho změny, kdy se určení těchto pozemků nemění, neboť k tomu pořizovatel nedostal žádný pokyn, a nejedná se tak o území řešené změnou, ji vypořádat nelze. Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

• **Obec Kamenice, dopisem ze dne 13. 6. 2016 č.j. 03569/16/KST**

Citace: „Souhrn námitek ke Změně č. 1 územního plánu obce Sulice. Obec Kamenice uvedená uplatňuje v samostatné působnosti ke Změně č. 1 územního plánu sousední obce Sulice.

1. Námitka – Změna č. 1 územního plánu neuvádí rozbor současného stavu spotřeby vody pro obec Sulice ze zdroje Vodovod Kamenice (vodojem Mandava) a tudíž nelze posoudit, zda existuje rezerva pro navýšení počtu obyvatel způsobenou změnou č. 1 ÚP.

Odůvodnění: Obec sdružená pod smlouvou Vodovod Kamenicko mají každá rezervovanou kapacitu z vodovodního přivaděče a vodojemu na Mandavě. Rozvoj jedné obce by neměl čerpat z rezerv ostatních obcí. To, zda Sulice využívají jen vlastní rezervní kapacitu vody, projednávána změna č. 1 nikterak neprokazuje.

2. Námitka – Změna č. 1 územního plánu neuvádí rozbor současného stavu produkce splaškových vod odtékajících na ČOV Kamenice a tudíž nelze posoudit, zda existuje rezerva pro navýšení počtu obyvatel způsobenou změnou č. 1 ÚP.

Odůvodnění: Část obce Želivec a Mandava je odkanalizována do centrální čistíčky odpadních vod Kamenice. Obec Sulice má s obcí Kamenice dohodu o odkanalizování 900 EQ obyvatel ale Změna č. 1 územní plán nikterak nevyhodnocuje, jak je tento limit využíván, jakou kapacitu je potřeba rezervovat pro spádové území dle platného územního plánu a jak k dosažení nebo i překročení limitu přispěje Změna č. 1 ÚP.

3. Námitka – Změna č. 1 územního plánu neuvádí rozbor v situaci v hromadné a individuální dopravy a neuvádí případnou etapizaci výstavby navázanou na změny v dopravní infrastruktuře. Odůvodnění: Při současném stavu kapacitního přetížení páteřní komunikace č. II/603 staré benešovské jako hlavní přístupové komunikace ku Praze a z důvodu jejího technického a bezpečnostního stavu je nevhodné jakékoliv zvyšování dopravní zátěže do doby změny dopravního řešení celé oblasti – např. dobudování dálnice D3, zkapacitnění hromadné dopravy – Metro Písnice a Metrobus Jesenice.

Vzhledem k současnému přetížení autobusové dopravy v dopravních špičkách je nežádoucí přivádět další cestující do stejné oblasti bez toho aniž by byla předem vyřešena změna dopravní koncepce hromadné dopravy v tomto mikroregionu. Pražské terminály jsou již nyní přetížené, nelze vložit další linky a doprava je již nyní realizována největšími autobusy, které jsou na trhu k dispozici.“

Vyhodnocení: V poučení uvedeného v textu oznámení o konání společného jednání o návrhu předmětné změny rozesílaného v rámci § 50 stavebního zákona, bylo zcela jednoznačně uvedeno upozornění na to, že sousední obce v souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona, za použití ustanovení § 6 odst. 6, písm. d) stavebního zákona k návrhu změny uplatňovat své připomínky. Z textu připomínky není zřejmé, zda se jedná o připomínku uplatněnou v samostatné působnosti podle § 6 odst. (6) písm. d) stavebního zákona, zastupitelstvem obce. „Souhrn námitek“ pořizovatel překvalifikoval na připomínky, kterým se nevyhovuje, neboť zdůvodnění provedených návrhů s výpočty návrhů zásobování vodou i likvidace odpadních vod je v textové části odůvodnění uvedeno. Pokud se týká připomínek ve vztahu k dopravě, konstatujeme, že územní plán

jedné obce nemůže řešit problémy regionální dopravy, pouze je může zohlednit na svém území a eliminovat její vlivy, což bylo v návrhu předmětné změny provedeno.

• **Město Jesenice, dopisem č.j. MěÚJ/viz.dat.zpráva/2016 ze dne 13. 6. 2016**

Citace: „Připomínky Města Jesenice jako sousední obce k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice do společného jednání o návrhu změny a připomínky k S.E.A a Vyhodnocení udržitelného rozvoje území. Na základě § 50, odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění, uplatňuje Město Jesenice jako sousední obec Obce Sulice k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice (společné jednání) následující připomínky přiložené v příloze tohoto dopisu:

- a) Připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice do společného jednání,
- b) Připomínky k posouzení vlivů koncepce změny č. 1 ÚP na životní prostředí – (tzv. S.E.A),
- c) Připomínky k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Připomínky k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice

Formální nesrovnalosti:

- Územní plán obce Sulice se jmenuje správně Územní plán Sulice, tudíž změna by měla mít název: Změna č. 1 Územního plánu Sulice. Doporučujeme změnit název výrokové části i odůvodnění.

Obsahové připomínky:

- Nejsou zohledněny ÚAP Středočeského kraje, pouze řešeny ÚAP ORP Říčany.
- Dle návrhového textu změny č. 1 ÚP Sulice – textové a grafické části včetně odůvodnění a včetně S.E.A. a Vyhodnocení rozboru udržitelného rozvoje jsme došli ke zjištění, že až je územní plán Sulic platný cca jeden rok od svého vydání a doposud nemá plně vyčerpány zastavitelné plochy, tak změnou č. 1 jsou do územního plánu Sulic navrhovány další zastavitelné plochy, které budou mít dle našich výpočtů za následek nárůst počtu nových staveb o cca 130 charakteru staveb pro bydlení (řadových či rodinných domů). Do tohoto počtu jsme nezapočítali ubytovací zařízení a občanskou vybavenost, které jsou také požadovány. Tento nárůst bude generovat 1 až 2 vozidla nutná pro obslužnost daných staveb, což vygeneruje další dopravní zátěž na hlavních dopravních komunikacích (zejména na dopravní komunikaci II/603). Nejenže v současné době v ranních dopravních špičkách je oblast Horních Jirčan na této citované dopravní komunikaci neprůjezdná směr Praha od semaforu anebo od počátku Horních Jirčan směr Praha někdy už od ukončujícího dopravního značení obce Sulice, což snižuje efektivitu veškeré dopravy a to včetně veřejné dopravy autobusové, což má za následek nedodržování dojezdových časů autobusů, ale především zvyšuje hlukové poměry v okolí těchto hlavních dopravních tahů a zároveň zvyšuje znečištění ovzduší. Už v současnosti jsou limity v oblasti ovzduší překročeny a další zátěž tento stav bude jen zhoršovat. Opačný směr v odpoledních dopravních špičkách generuje souvislou velmi pomalu jedoucí kolonu automobilů od hranic Prahy až do obce Sulice. Každý pátek je tento stav až do večerních hodin kritický. Současný územní plán má doposud nevyužité zastavitelné plochy při účely, které nejsou vyčerpány pro jednotlivá funkční využití. Zpracovaná studie demografického vývoje nemůže být odůvodněním potřeb navýšení zastavitelných ploch, pokud stav dopravní infrastruktury obslužnosti území neodpovídá nebo je kapacitně v kritickém stavu nebo zhorší již tak kritickou dopravní zátěž v sousedních obcích bez návrhu řešení. V tomto smyslu jsou navržena opatření na řešení hlukových a imisních limitů nedostatečná. Navíc chybí návrhy řešení efektivit dopravního provozu – odstranění dopravních nedostatků a řešení zkapacitnění již nevyhovujících dopravních tepen. Navíc není návrhem změny č. 1 řešena neefektivnost dopravního spojení s Prahou a to i veřejné dopravy, která se stává díky zpoždění dojezdových časů nefunkční (dojezdová doba z Horních Jirčan do Prahy ve špičce může tvořit hodinu i více), což je vzhledem k několika kilometrové vzdálenosti do Prahy paradoxní i hospodářsky ztrátové pro podnikatele či zaměstnance a stát jako celek. Nejsou z pozice vlastníka této dopravní infrastruktury Středočeského kraje navržena žádná dopravní opatření, která by tento stav dlouhodobě a systematicky řešila. Nárůstem o dalších cca 150 či více motorových vozidel může dojít k úplné neprůjezdnosti této komunikace a zhoršení dopadu do složek životního prostředí. Jakákoliv komplikace na dálnici D1 či na Pražském okruhu zneprůjezďuje centrum Jesenice již v současné době. V souvislosti s vyřazením krajské silnice č. III/0032 Průhonice – Dobřejšovice v úseku mezi první a druhou částí Průhonického parku z veřejné silniční sítě se průjezdnost Jesenicí ještě více zhorší.
- Závěr: Město Jesenice nesouhlasí s návrhem změny č. 1 územního plánu Sulic ve stávající podobě z výše uvedených důvodů. Požaduje komplexní řešení krizové dopravní situace na

hlavních tazích – zejména komunikaci II/603 v celé své délce směr Praha. Město Jesenice nesouhlasí s navyšováním zastavitelných ploch či zahušťováním stávající zástavby na území obce Sulice, neboť tímto bude bezprostředně negativně dotčeno – argumenty viz. výše. Město nesouhlasí s jakýmkoliv navyšováním dopravy na silnici II/603 a to minimálně do doby, než bude realizován obchvat centra Jesenice a dokončení Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP). Případný souhlas podmiňuje i realizaci dopravního koridoru METRO-BUS z budoucí konečné stanice metra na Písnici až do Jesenice, aby byla po připojení dálnice D3 zajištěna efektivnost veřejné autobusové dopravy. Návrh změny č. 1 územního plánu Jesenice dle našeho názoru není v souladu s § 55 odst. 4. Zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) protože není prokázána nemožnost využití dosavadních zastavitelných ploch. Dle našeho názoru nebyly nedostatečně zohledněny veřejné i soukromé zájmy nejen obyvatel obce Sulice, ale i zájmy obyvatel Města Jesenice, které tímto nárůstem dopravní zátěže bude bezesporu nejvíce postiženo nejen v dopadu ve složkách životního prostředí, ale i neúnosností stavu průjezdnosti komunikace II/603 tzv. staré benešovské.

Připomínky k Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu na životní prostředí“

Formální nesrovnalosti:

- Pořizovatelem změny č. 1 ÚP Sulice není Městský úřad Říčany – ORP, ale přímo Obecní úřad Sulic. Doporučujeme v celém textu tohoto vyhodnocení opravit.
- Na str. 66 v návrhu stanoviska krajského úřadu v bodu č. II Průběh posuzování v posledním souvětí je dle našeho názoru uveden nepravdivý údaj, že lhůta pro sdělení námitek a stanovisek je do termínu konání veřejného projednání, což neodpovídá znění zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon a ani textu Veřejné vyhlášky – Oznamení, zveřejněné dne 25. 4. 2016 na úřední desce OÚ Sulice.

Faktické a obsahové připomínky:

- Obec Sulice navrhuje do změny č. 1 ÚP nárůst o cca 130 objektů pro účely bydlení a další občanské vybavenosti či ubytovací zařízení. Tento fakt bude mít za následek zvýšení dopravního zatížení na již tak kapacitně přetížených hlavních dopravních tazích (zejména na dopravní komunikaci II/603). Nejenže v současné době v dopravních špičkách je oblast Horních Jirčan neprůjezdná směr Praha od semaforu anebo od počátku Horních Jirčan směr Praha, což snižuje efektivitu veškeré dopravy a to včetně veřejné dopravy autobusové, což má za následek nedodržování dojezdových časů, ale především zvyšuje hlukové poměry v okolí těchto hlavních dopravních tahů a zároveň zvyšuje znečištění ovzduší. Na tr. 20 je uvedeno, že přibližně 80 % hluku je vytvářeno dopravou. Návrhové opatření s výsadbou izolační zeleně s možností umístění protihlukových stěn není možné realizovat po celé délce dopravních tepen. Podle našeho názoru toto opatření je navrženo pouze pro nové zastavitelné plochy sousedící s komunikací II/603. Tento návrh uvedený na str. 28 je dle našeho názoru **nedostatečný a neřeší nárůst kapacity dopravní zátěže produkovaný navýšením počtu osobních automobilů nutných pro obsluhu těchto nových objektů. Vyhodnocení se touto nejdůležitější složkou posouzení dopadu ze složky životního prostředí vůbec nezabývá, tj. ho nevyhodnocuje a tudíž ani nenavrhuje komplexní řešení tohoto problému. Navíc posuzuje hlukové poměry pouze v noční době a nezohledňuje expozici v denní době na rozdíl od hlukového posouzení kompostárny, která je posuzována v denní době. Na str. 15 v části Kvality ovzduší je uvedeno, že limity u přízemního ozonu a u nejbližšího okolí podél komunikace II/603 jsou již v současnosti překročeny. Generování další dopravní zátěže v souvislosti s rozšiřováním zastavitelných ploch, zahuštěním zástavby a umisťováním dalších objektů, které pro svou dopravní obslužnost potřebují automobily, se tento stav dále bude zhoršovat bez návrhu na opatření, která by tento stav systémově řešila. Městu Jesenice se jedná o to, že přetížení zejména komunikace II/603 je již v současnosti od Horních Jirčan až do Prahy – Krče značné a je nemyslitelné bez návrhu systémových opatření na této komunikaci či v jejím okolí, nadále zhoršovat tento kritický stav, který má dopad na velkou část našeho města právě z důvodu zhoršení životního prostředí (hluk, znečištění atd) v okolí této komunikace a ve zhoršení efektivity silničního provozu včetně efektivity veřejné autobusové dopravy. Neoddiskutovatelným dopadem je právě i stav veřejné autobusové dopravy – zpoždování dojezdových časů a navyšování kapacity autobusové dopravy, které je vynucováno novými zastavitelnými plochami.**
- Domněnku uvedenou na str. 18 v části Doprava, že význam komunikace II/603 výhledově poklesne po vybudování dálnice D3 východně od obce, nesdílíme, protože pro občany rozhoduje blízkost nájezdu na dálniční tepnu, která z jejich pohledu je v dojezdové trase a to směr Jižní Čechy asi pravděpodobně nebude reálný, protože převážná část obyvatel pracuje v Praze a tudíž se snaží přes Horní Jirčany napojit nejefektivnější a nejkratší cestou na Prahu.

Navíc velká část obyvatel nevlastní dálniční známku z důvodu blízkosti hranic Prahy, takže z tohoto důvodu využívá tuto komunikaci II. třídy k dojezdu za zaměstnáním či do škol nebo do zdravotnických zařízení směr Praha. S tímto důvodem je nezbytné také počítat. Napojení silnice II/104 ze Želivce na dálnici je otázkou spíše desítek let, ale změna č. 1 ÚP Sulic nastaví podmínky pro umísťování staveb v zastavitelných plochách a v zastavěném území ihned po svém vydání, takže tato domněnka není adekvátním argumentem na řešení dopadu zvýšení dopravní zátěže na hlavních tazích navýšením zastavitelných ploch v ÚP formou této změny a systémovým neřešením problému. V souvislosti s výše uvedenými argumenty nesouhlasíme s vyjádřením v bodu č. 6 nazvaném Zhodnocení stávajících a předpokládaných variant PUR nebo ÚPD, včetně vlivů sekundárních, synergických, kumulativních, krátkodobých, střednědobých a dlouhodobých, trvalých a přechodných, kladných a záporných – uvedeným ve třetím odstavci tohoto bodu. Jedná se nám o pasáž, kde se uvádí, že neznáme vyvolané dopravní zatížení. Toto dopravní zatížení se dá dle našeho názoru vypočítat podle odhadu počtu umísťovaných objektů například pro účel bydlení s přiřazením počtu automobilů nutných pro obsluhu těchto objektů. Z tohoto výpočtu, pak je možné dojít k přesnějšímu výpočtu dopadu do všech složek životního prostředí. Na str. 36 ve spodní části textu nazvaného Vliv na obyvatelstvo je uvedeno, že dodržení podmínek je možná při umísťování nových záměrů dle změny ÚP splnit s čímž nesouhlasíme, protože už nyní jsou limity znečištění ovzduší na komunikaci II/603 překročeny a nárůstem kapacity obslužných motorových vozidel generujících se z nových zastavitelných ploch toto znečištění a hluk se budou ještě více zhoršovat. Bohužel tento fakt není zohledněn ani na str. 38 v části Vlivy na ovzduší a klima a v podstatě v celém tomto dokumentu.

- Upozorňujeme, že číselné odhady počtu objektů v tabulce č. 5 na str. 51 – 57 nejsou co do počtu v souladu s tabulkami Zastavitelných ploch změny č. 1 ÚP Sulice v odůvodnění návrhu změny č. 1. Doporučujeme přepočítat.

Připomínky k Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území:

- U tohoto dokumentu uplatňujeme obsahově stejné připomínky, které jsou citovány již výše: nezohlednění a neposouzení dopadu navýšení dopravní zátěže na hlavních tazích – zejména na komunikaci II/603 a tudíž neexistence systémových opatření, která by negativní dopady tohoto nárůstu řešila. Toto vyplývá i z bodu 91 na straně 12, kde je uvedeno, že přetíženost komunikace II/603 tranzitní dopravou – nebylo možno v rámci místního dopravního řešení navrhnout žádný zásadní zásah. Toto prohlášení vnímáme jako neadekvátní. Obec Sulice měla nárůst kapacitní zátěže řešit s Krajským úřadem Středočeského kraje a navrhnout adekvátní řešení, která by tuto situaci řešila. Pokud tímto dosavadním způsobem bude postupovat každý z obcí napojených dopravně na komunikaci II/603, tak v blízké době bude tato komunikace nejen neprůjezdná, ale složky životního prostředí se dostanou do kritického stavu, což je pro naše obyvatele nepřijatelné. Požadujeme dopracování návrhových opatření eliminujících tento nárůst dopravního zatížení.
- Na str. 6 dle našeho názoru nejsou zmíněné ÚAP Středočeského kraje. Na str. 11 v bodu 68 vypadlo slovo mezi slovním spojením vodních obce.
- V bodu 93 na str. 13 – opravit název Mandova – totéž na str. 20, v bodu č. 103 opravit název Kostelec u Křížků.

Závěr: Jako sousední obec Město Jesenice nesouhlasíme s textovým zpracováním S.E.A. a s vyhodnocením vlivů na udržitelný rozvoj území z důvodu nevyhodnocení dopadu zvýšení dopravní zátěže na hlavních dopravních tepnách – především na komunikaci II/603 generujícího se z nových návrhových ploch pro umísťování staveb např. pro účely bydlení či ubytování. Dle našeho názoru jsou navržená opatření pro eliminaci dopadů do všech složek životního prostředí nedostatečná, hlavně do hlukové části, do části znečištění ovzduší a dalších složek. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj se nezabývá dle našeho názoru dopadem do neefektivnosti silničního provozu a to včetně veřejné autobusové dopravy a nenavrhuje řešení tohoto stavu. Dle našeho názoru byly nedostatečně zohledněny veřejné i soukromé zájmy nejen obyvatel Sulice, ale i zájmy obyvatel Města Jesenice, které tímto nárůstem dopravní zátěže bude bezesporu nejvíce postiženo nejen v dopadu ve složkách životního prostředí, ale i neúnosností stavu neprůjezdnosti komunikace II/603 tzv. staré benešovské. Požadujeme dopracování vyhodnocení námi výše uvedených faktů a návrh komplexního návrhu řešení této dopravní situace i z hlediska vlastníka komunikace II/603.“

Vyhodnocení: V poučení uvedeného v textu oznámení o konání společného jednání o návrhu předmětné změny rozesílaného v rámci § 50 stavebního zákona, bylo zcela jednoznačně uvedeno upozornění na to, že sousední obce v souladu s ustanovením § 50 odst. 2 stavebního zákona, za použití ustanovení § 6 odst. 6, písm. d) stavebního zákona

k návrhu změny uplatňovat své připomínky. Z textu připomínky není zřejmé, zda se jedná o připomínku uplatněnou v samostatné působnosti podle § 6 odst. (6) písm. d) stavebního zákona, zastupitelstvem obce. Připomínkám se vyhovuje v případě vyjmenovaných formálních nesrovnalostí textu, které byly upraveny. Pokud se týká připomínek ve vztahu k dopravě, konstatujeme, že územní plán jedné obce nemůže řešit problémy regionální dopravy, pouze je může zohlednit na svém území a eliminovat její vlivy, což bylo v návrhu předmětné změny provedeno.

2. PÍSEMNÉ PŘIPOMÍNKY UPLATNĚNÉ V ETAPĚ ŘÍZENÍ O ÚZEMNÍM PLÁNU podle § 52 odst.(3) stavebního zákona:

- **K. Stoszek** písemné podání ze dne 27. 3. 2017 opatřené digitálním podpisem Mgr. et Mgr. Š. Stoszkové

Citace: „Námítka vlastníka pozemků proti návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Poznámka: Podle § 52 odst. 2 zákona č. 193/2006 Sb. (stavební zákon) mohou vlastníci pozemků a staveb do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu řešení změny územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné námítky. Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. (poznámka pořizovatele – vynechán datum narození a adresa trvalého pobytu). Popis dotčený námitkou: Pozemek 1081/1 k.ú. Sulice – viz. příloha. Kterým návrhem zastavitelných ploch budu dotčen: Z1/27. Text námítky (jakým způsobem budu dotčen): Dne 1. 6. 2016 manžel podal připomínku ke změnám č. 1 Územního plánu obce Sulice v následujícím znění: Již několik volebních období žádám zastupitelstva obce Sulice o změnu využití mého pozemku č. 1081/1 na pozemek pro bydlení nebo pro občanské vybavení. Vždy jsem byl odkázán na skutečnost, že ke změně dojde poté, co se bude navyšovat počet pozemků pro bydlení či občanské vybavení v lokalitě. Tato skutečnost nyní nastala. V těsném sousedství mého pozemku obec hodlá budovat další objekty občanského vybavení, tedy školu, a tak nevidím jediný důvod k tomu, aby ke změně nedošlo i u mého pozemku. Pozemek disponuje příjezdovou komunikací a je v těsném sousedství stávajících pozemků pro bydlení, a to jak obce Sulice, tak sousedního katastrálního území Kostelec u Křížků, jejichž majitelé využívají tuto komunikaci jako příjezd ke svým obytným domům. Pozemek 1081/1 tedy žádám v uvedené změně č. 1 územního plánu obce Sulice změnit na využití pro bydlení, nebo – vzhledem ke změnám, jako probíhají u sousedních pozemků, na občanské vybavení. Namítám tedy skutečnost, že ačkoliv obec dělá změnu pozemku 1100/4 těsně souvisejícího s naším pozemkem, nepřihlédla k naší připomínce, na níž nadále trváme. Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou): Připomínka manžela nebyla nijak zpracována, nebylo k ní přihlédnuto, obec ji zamítla s arogantním zdůvodněním, že se stávající změna našeho vlastnictví netýká. Můj názor nicméně je, že se týká – pozemek 1100/4 těsně sousedící s naším pozemkem se mění na pozemek pro občanskou vybavenost (viz Z1/27), což s námi nikdo nekonzultoval, a pokud k této změně dochází, nenacházíme jediný relevantní důvod, proč by nemohlo dojít ke změně také našeho pozemku těsně sousedícího s uvedenou zónou, protože jejím budoucím využitím náš pozemek bude přímo dotčen. A jako zcela účelovou spatřuji skutečnost, že celý pozemek 1100/4 se mění na OV, jen v malém růžku, tedy právě v tom, kde sousedí s naším pozemkem, je změna na ZV.

Vyhodnocení připomínky:

Pořizovatel si po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že vlastníkem pozemkové parcely číslo 1081/1 v k.ú. Sulice – zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost o výměře 4 163 m² je pan K. Stoszek. Předmětná nemovitost není součástí ploch, které jsou řešeny změnou č. 1 územního plánu Sulice a jedná se tedy o nový návrh na vymezení zastavitelné plochy.

Z písemného podání je tak zřejmé, že námítka nebyla podána oprávněným vlastníkem, neboť v § 52 odst. (2) stavebního zákona je uvedeno, že námítky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Toto poučení bylo i součástí veřejné vyhlášky ze dne 17. 2. 2017, kterou pořizovatel oznamoval zpřístupnění návrhu změny a termín konání veřejného projednání. K odkazu paní Stoszkové na konání manželky vlastníka podle § 694 a násl. Občanského zákoníku, pak uvádíme, že tento paragraf se týká obstarávání záležitostí rodiny a v odstavci (2) je uvedeno, že v ostatních záležitostech rodiny právní jednání

jednoho manžela zavazuje a opravňuje oba manžele nerozdílně, dal-li druhý manžel k právnímu jednání manžela souhlas. Odhlédneme-li od skutečnosti, že písemnost takovýto právní souhlas postrádá, je třeba konstatovat, že v procesu územního plánování je třeba postupovat v souladu s požadavky vyplývajícími z platného stavebního zákona. Z tohoto zákona pak ve vztahu k výše citovanému ustanovení § 52 odst. (2) písemnost není naplněn ani jeden z uvedených požadavků - pisatelka není vlastníkem pozemku a tento není dotčen návrhem řešení změny č. 1 územního plánu Sulice.

Z výše uvedených důvodů přehodnotil pořizovatel písemné podání nazvané námitka, na připomínku.

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn.

Na pořízení změny územního plánu není právní nárok a s ohledem na výše uvedený postup při pořizování předmětné změny, jsme přesvědčeni, že se nejednalo o arogantní zdůvodnění toho, proč nebyla připomínka p. Stoszeka zapracována, ale o faktické konstatování vycházející ze stavebního zákona, již popsané v předchozím odstavci. Po konzultaci s projektantem uvádíme, že z urbanistického hlediska předmětný pozemek bezprostředně nenavazuje na zastavěné území a při zohlednění tohoto požadavku by došlo k nevhodné fragmentaci území vyplývajícího z návrhu na umístění do tzv. volné krajiny. Navíc z povahy uplatněného návrhu na změnu – změnit využití území na bydlení nebo občanské vybavení, je patrné, že se jedná o možnost pravděpodobného zhodnocení pozemků a nikoliv o žádný konkrétní záměr. Navíc pokud by se mělo jednat o návrh na rozvoj obytného území, nebyl by požadavek odůvodnitelný a projednatelný rovněž z pohledu naplnění § 55 odst. (4) stavebního zákona, neboť některé z návrhů nových zastavitelných ploch, prověřovaných v rámci změny č. 1 územního plánu Sulice, byly následně na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, vypuštěny. Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

Pro úplnost dodáváme, že všechny předchozí žádosti pisatele o změnu územního plánu, které jsou zmiňovány ve výše citovaném písemném podání, byly zastupitelstvem projednány a následně písemně vypořádány.

- **K. Stoszek písemné podání ze dne 27. 3. 2017 uplatněné prostřednictvím Mgr. et Mgr. Š. Stoszkové**

Citace: „Námitka č. 2 vlastníka pozemků proti návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Poznámka: Podle § 52 odst. 2 zákona č. 193/2006 Sb. (stavební zákon) mohou vlastníci pozemků a staveb do 7 dnů ode dne veřejného projednání návrhu řešení změny územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné námitky. Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 7 dnů od veřejného projednání může každý uplatnit své připomínky. (poznámka pořizovatele – vynechán datum narození a adresa trvalého pobytu). Popis dotčený námitkou: Pozemek 1042/3-4 k.ú. Sulice – viz. příloha. Kterým návrhem zastavitelných ploch budu dotčen: (poznámka pořizovatele – neuvedeno). Text námitky (jakým způsobem budu dotčen): Dne 1. 6. 2016 manžel podal připomínku ke změnám č. 1 Územního plánu obce Sulice týkající se skutečnosti, že jeho pozemek 1042/3-4 byl obcí Sulice svévolně zařazen do Územního plánu jako místní zklidněná komunikace, aniž k tomuto kroku neměla obec souhlas obou vlastníků, či jejich společnou žádost, aby uvedené změny zapracovala. Jako vlastník s uvedeným krokem manžel nesouhlasí a žádal opakovaně již několik let obec, aby toto neprávní jednání napravila a pozemek změnila na ostatní plochu či zahradu, tedy tak, jak je evidován v katastru nemovitostí. Namítám tedy skutečnost, že ačkoliv dělá obec změny územního plánu, nepřihlíдела k naší připomínce, která se týkala právní vady zaviněné obcí, a tedy na ní nadále trváme. Odůvodnění (není povinné, lze pokračovat samostatnou přílohou): Připomínka manžela nebyla nijak zpracována, nebylo k ní přihlídnuto, obec ji zamítla s arogantním zdůvodněním, že se stávající změna našeho vlastnictví netýká. Můj názor nicméně je, že pokud obec dělá změny ÚP a my se již dva roky domáháme, aby obec změnila, co svévolně způsobila (tedy zařadila naše vlastnictví jako obecně využívaný prostor,

aniž k tomu měla od nás žádost či souhlas), měla do změn tuto skutečnost zapracovat. Š. Stoszková – manželka vlastníka pozemku Karla Stoszka, v souladu s § 694 a násl. Občanského zákoníku jednající za manžela.“

Vyhodnocení připomínky:

Pořizovatel si po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že u pozemkových parcel číslo 1042/3 a 1042/4 v k.ú. Sulice vedených jako zemědělský půdní fond v druhu zahrada o výměře 119 m² v případě p.p.č. 1042/3 a 64 m² v případě p.p.č. 1042/4 je pan K. Stoszek jejich polovičním spoluvlastníkem. Ani jedna z uvedených nemovitostí není součástí ploch řešených změnou č. 1 územního plánu Sulice.

Z písemného podání je tedy zřejmé, že námitka nebyla podána oprávněným vlastníkem, neboť v § 52 odst. (2) stavebního zákona je uvedeno, že námitky proti návrhu územního plánu mohou podat pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti. Toto poučení bylo i součástí veřejné vyhlášky ze dne 17. 2. 2017, kterou pořizovatel oznamoval zpřístupnění návrhu změny a termín konání veřejného projednání. K odkazu paní Stoszkové na konání manželky vlastníka podle § 694 a násl. Občanského zákoníku, pak uvádíme, že tento paragraf se týká obstarávání záležitostí rodiny a v odstavci (2) je uvedeno, že v ostatních záležitostech rodiny právní jednání jednoho manžela zavazuje a opravňuje oba manžele nerozdílně, dal-li druhý manžel k právnímu jednání manžela souhlas. Odhlédneme-li od skutečnosti, že písemnost takovýto právní souhlas postrádá, je třeba konstatovat, že v procesu územního plánování je třeba postupovat v souladu s požadavky vyplývajícími z platného stavebního zákona. Z tohoto zákona pak ve vztahu k výše citovanému ustanovení § 52 odst. (2) písemnost není naplněn ani jeden z uvedených požadavků - pisatelka není vlastníkem pozemku a tento není dotčen návrhem řešení změny č. 1 územního plánu Sulice.

Z výše uvedených důvodů přehodnotil pořizovatel písemné podání nazvané námitka, na připomínku.

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn.

Na pořízení změny územního plánu není právní nárok a s ohledem na výše uvedený postup při pořizování předmětné změny, jsme přesvědčeni, že se nejednalo o arogantní zdůvodnění toho, proč nebylo připomínce p. Stoszka vyhověno, ale o faktické konstatování vycházející ze stavebního zákona, již popsané v předchozím odstavci. Skutečnost, že citované pozemky 1042/3-4 byly svévolně zařazeny do územního plánu Sulice jako zklidněná komunikace bez souhlasu vlastníků, se vztahuje a měla být uplatněna k tehdy pořizovanému územnímu plánu. V procesu pořizování jeho změny, kdy se určení těchto pozemků nemění, neboť k tomu pořizovatel nedostal žádný pokyn, a nejedná se tak o území řešené změnou, ji vypořádat nelze.

Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

• **Obec Kamenice, písemné podání ze dne 27. 3. 2017 č.j. 03569/16/KST**

Citace: „Souhrn připomínek ke Změně č. 1 územního plánu obce Sulice. Obec Kamenice tímto v souladu s ustanovením § 52/3 ve spojení s ustanovením § 6/6 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona v platném znění uplatňuje připomínky proti projednané změně č. 1 územního plánu sousední obce Sulice, takto:

1. Připomínka – Změna č. 1 územního plánu neuvádí rozbor současného stavu spotřeby vody pro obec Sulice ze zdroje Vodovod Kamenice (vodojem Mandava) a tudíž nelze posoudit, zda existuje rezerva pro navýšení počtu obyvatel způsobenou změnou č. 1 ÚP.

Odůvodnění: Obec sdružená pod smlouvou Vodovod Kamenicko mají každá rezervovanou kapacitu z vodovodního přivaděče a vodojemu na Mandavě. Rozvoj jedné obce by neměl čerpat z rezerv ostatních obcí. To, zda Sulice využívají jen vlastní rezervní kapacitu vody, projednávaná změna č. 1 nikterak neprokazuje. Stávající odběry vody jsou provozovateli známé, ale zpracovatel je nikde neuvádí ani nevyhodnocuje. Pracuje jen s čísly výšek vodojemu

a tlakovými poměry. Ze změny územního plánu rovněž není jasné, jako oblasti budou využívat vodu ze systému města Jesenice. Tyto dva vodovody nejsou dosud provozně propojeny.

2. Přípomínka – Změna č. 1 územního plánu neuvádí rozbor současného stavu produkce splaškových vod odtékajících na ČOV Kamenice a tudíž nelze posoudit, zda existuje rezerva pro navýšení počtu obyvatel způsobenou změnou č. 1 ÚP.

Odůvodnění: Část obce Želivec a Mandava je z velké části odkanalizována do centrální čističky odpadních vod Kamenice. Obec Sulice má s obcí Kamenice dohodu o odkanalizování 900 EQ obyvatel ale Změna č. 1 územní plán nikterak nevyhodnocuje, jak je tento limit využíván, jakou kapacitu je potřeba rezervovat pro spádové území dle platného územního plánu a jak k dosažení nebo i překročení limitu přispěje Změna č. 1 ÚP. Textová část změny č. 1 se odvedením splaškových vod na ČOV Kamenice vůbec nezabývá a zmiňuje jen další ČOV ve vlastnictví obce Sulice.

3. Přípomínka – Změna č. 1 územního plánu neuvádí rozbor v situaci v hromadné a individuální dopravy a nepodmiňuje případnou etapizaci výstavby na změny v dopravní infrastruktuře.

Odůvodnění: Při současném stavu kapacitního přetížení páteřní komunikace č. II/603 staré benešovské jako hlavní přístupové komunikace ku Praze a z důvodu jejího technického a bezpečnostního stavu, i z pohledu překračovaných limitů vlivu stávající dopravy na životní prostředí je nevhodné jakékoliv zvyšování dopravní zátěže bez navazujících opatření.

Vyhodnocení: Přípomínkám týkajícím se technické infrastruktury se vyhovuje a textová část odůvodnění bude na základě dodatečných podkladů a údajů poskytnutých ze strany obce, popřípadě ze strany VHS doplněna. Pokud se týká připomínky ve vztahu k dopravní infrastruktuře, konstatujeme, že územní plán jedné obce nemůže řešit problémy regionální dopravy, pouze je může zohlednit na svém území a eliminovat její vlivy, což bylo v návrhu předmětné změny provedeno.

- **Ing. J. Janeček písemné podání ze dne 27. 3. 2017**

Citace: „Přípomínka k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Poznámka: Podle ustanovení § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) může každý do 30 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. K později uplatněným připomínkám se nepřihlíží. (poznámka pořizovatele – vynechán datum narození a adresa trvalého pobytu). Popis nebo vymezení území dotčeného připomínkou (může být v samostatné grafické příloze): Pozemky v k.ú. Sulice č. 1081/3. Text připomínky: Již několik let a volebních období pravidelně od roku 2003 žádám zastupitelstvo obce Sulice o změnu využití mého pozemku č. 1081/3 na pozemek pro bydlení. Vždy jsem byl odkázán na skutečnost, že ke změně dojde poté, co se bude projednávat daná lokalita, nebo bude dobrá silniční dostupnost (dostavba okruhu a tím i dopravní úleva byla zlepšena před několika lety) Protože se nyní projednávají změny na pozemcích v bezprostředním okolí mého pozemku, tato skutečnost konečně nastala. V těsném sousedství mého pozemku obec hodlá budovat další objekty občanského vybavení ke škole, nedaleko lesopark a cesty a tak nenacházím jediný důvod k tomu, aby ke změně nedošlo i u mého pozemku. Pozemek disponuje příjezdovou komunikací a je v těsném sousedství občanského vybavení a nedaleko stávajíc zástavby i cesty, kterou jak obce Sulice, tak i majitelé domů a chat sousedního katastrálního území Kostelec u Křížků, využívají jako cestu pro příjezd ke svým obytným domům. Pozemek 1081/3 tedy žádám v uvedené změně č. 1 územního plánu obce Sulice změnit na využití pro bydlení. Odůvodnění:

1. Nejsou naprosto žádné důvody nezahrnout do změny ÚP, včetně výhodného zpracování ÚP v jednom balíčku a tím i ceně změny pořizovaného ÚP hrazeného obcí (nabízím spoluúčast 30 tis.)
2. Změny jsou prováděny v bezprostředním okolí viz. návrhy změn.
3. Dlouhodobé a opakované žádosti (od roku 2003) na obecní úřad Sulice s tou samou žádostí o zařazení pozemku do kategorie bydlení.
4. Pravidelní konzultace s obecním úřadem o možnosti řešení (zejména s panem Ing. Černilem) a snaha o nekonfliktní řešení vůči územnímu plánu.
5. Pravidelné posečkávání (ne urgování žádosti v nevhodnou dobu), aby nebyly v minulosti narušeny probíhající změny ÚP.

VIZ poloha pozemku v aktuálním návrhu změny ÚP.

Vyhodnocení připomínky:

Pořizovatel si po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že Ing. J. Janeček je spoluvlastníkem pozemkové parcely číslo 1081/3 v k.ú. Sulice – zemědělský půdní fond v druhu trvalý travní porost o výměře 3 001 m². Předmětná nemovitost není součástí ploch, které jsou řešeny změnou č. 1 územního plánu Sulice a jedná se tedy o nový návrh na vymezení zastavitelné plochy.

Z písemného podání je tak zřejmé, že se jedná o připomínku, ve smyslu již výše uvedeného textu (nikoliv však uplatňovanou podle § 50 odst. 2 stavebního zákona, jak pisatel uvádí a dále je pak zřejmé, že tato připomínka nevychází ani z ustanovení § 52 odst. (3) stavebního zákona, neboť se netýká návrhu řešení změny č. 1 územního plánu Sulice. Poučení o možnosti podávání připomínek a námitek ze strany vlastníků pozemků dotčených návrhem řešení změny bylo i součástí veřejné vyhlášky ze dne 17. 2. 2017, kterou pořizovatel oznamoval zpřístupnění návrhu změny a termín konání veřejného projednání.

O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 21. 4. 2015 podle ustanovení § 44 odst. 1, písm. a), tedy z vlastního podnětu, a to usnesením č. 4/2015/12. Následně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh zadání v rozsahu pokynů, ke kterým byl s odkazem na ustanovení § 44 a) stavebního zákona zmocněn.

Na pořízení změny územního plánu není právní nárok. Po konzultaci s projektantem dále uvádíme, že z urbanistického hlediska předmětný pozemek bezprostředně nenavazuje na zastavěné území a při zohlednění tohoto požadavku by došlo k nevhodné fragmentaci území vyplývajícího z návrhu na umístění do tzv. volné krajiny. Návrh na rozvoj dalšího obytného území by nebyl odůvodnitelný a tudíž projednatelný rovněž z pohledu naplnění § 55 odst. (4) stavebního zákona, neboť některé z návrhů nových zastavitelných ploch, prověřovaných v rámci změny č. 1 územního plánu Sulice, byly následně na základě negativního stanoviska nadřízeného orgánu územního plánování, vypuštěny. Na základě výše uvedeného textu se uplatněné připomínce nevyhovuje.

Pro úplnost dodáváme, že všechny předchozí žádosti pisatele o změnu územního plánu byly zastupitelstvem projednány a následně písemně vypořádány.

P. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

O pořízení změny č. 1 ÚP Sulice rozhodlo ZO Sulice dne 21. 4. 2015. Ve smyslu ust. § 6 odst. 2 stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo o pořízení územního plánu Obecním úřadem Sulice při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů fyzickou osobou podle § 24 stavebního zákona, když ve smyslu ust. § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona schválilo žádost obce o uzavření smlouvy s touto fyzickou osobou. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl určen Ing. Ondřej Černil, místostarosta obce. Důvodem rozhodnutí o pořízení změny územního plánu byl za prvé vlastní podnět obce na změny vyžadující mimo jiné zejména potřebu rozšíření veřejné občanské infrastruktury, změnu nevyhovujících funkčních využití a nápravy v právním stavu území; a za druhé skutečnost, že v § 5 odst. 6 stavebního zákona je obcím uložena povinnost dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla územně plánovací dokumentace vydána, pořídit její změnu. V současné době je tak změnu územního plánu nutné pořídit ve vztahu k Aktualizaci č. 1 Politiky územního rozvoje ČR a k poslední provedené aktualizaci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Říčany.

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Sulice datovaný červenec 2015 byl zpracován v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 stavebního zákona a podle přílohy č. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění platných předpisů (dále jen vyhláška). Jako podklad pro zpracování návrhu zadání byly ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky využity „Doplňující průzkumy a rozborů“ zpracované Ing. arch. J. Sixtou autorizovaným architektem pro obor územní plánování.

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu Sulice byl následně projednáván ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Veřejnou vyhláškou ze dne 6. 8. 2015 bylo oznámeno projednání návrhu zadání k veřejnému nahlédnutí. Veřejná vyhláška s návrhem zadání byla vystavena na úředních deskách Obecního úřadu Sulice, a to včetně elektronické úřední desky na internetových stránkách obce www.obecsulice.cz. Součástí veřejné vyhlášky bylo i poučení, že ve lhůtě do 15ti dnů

ode dne doručení veřejné vyhlášky může každý uplatnit své písemné připomínky. Dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce byly samostatně obeslány oznámením o vystavení návrhu zadání předmětné změny č.j. : 1039/ZM1/2015 ze dne 4. 8. 2015. Dotčené orgány a krajský úřad byly podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona vyzvány k podání svých požadavků na obsah návrhu zadání změny č. 1 územního plánu Sulice, a to do 30ti dnů ode dne obdržení návrhu zadání; sousední obce byly vyzvány ve stejné lhůtě k uplatňování písemných podnětů. Pořizovatel všechny upozornil na skutečnost, že k připomínkám, požadavkům a podnětům uplatněným po stanovených lhůtách se nepřihlíží.

Výsledek tohoto projednání, pak byl ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován do výsledné verze návrhu zadání, která byla ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

Zadání změny č. 1 územního plánu Sulice bylo schváleno na jednání ZO Sulice dne 13. 10. 2015.

Poté bylo schválené zadání předáno projektantovi za účelem zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Na základě požadavku dotčeného orgánu uplatněného v průběhu projednávání návrhu zadání, byla zpracována i dokumentace Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Sulice na životní prostředí (tzv. SEA) a Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Sulice na udržitelný rozvoj území.

Na základě zpracovaného a projektantem předaného návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice pak Obecní úřad Sulice oznámil místo a dobu konání společného jednání o návrhu této územně plánovací dokumentace podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a orgánům a organizacím působícím v území, a to dopisem ze dne 18. 4. 2016. Obsahem oznámení byla zároveň i informace o vystavení dokumentací Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Sulice na životní prostředí (tzv. SEA) a Vyhodnocení vlivů změny č. 1 územního plánu Sulice na udržitelný rozvoj území.

Obsahem oznámení dále byla současně i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Tato lhůta byla stanovena do 13. 6. 2016 včetně. Pořizovatel všechny vyrozuměl o skutečnosti, že k později uplatněným stanoviskům a připomínkám se nepřihlíží a o způsobu vystavení výše uvedených dokumentací na internetové adrese pořizovatele: www.obecsulice.cz. Zároveň pořizovatel naplnil ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona, když doručil návrh předmětné změny veřejnou vyhláškou ze dne 25. 4. 2016. Rovněž toto oznámení obsahovalo informaci o vystavení výše jmenovaných dokumentací včetně poučení o možnosti veřejnosti uplatňovat k vystavenému návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice písemné připomínky. Veřejnost byla upozorněna na lhůtu, která byla v souladu s ust. § 50 odst. 3 stavebního zákona stanoveno do 30 dnů od doručení veřejné vyhlášky s oznámením o vystavení změny, nejpozději však do 9. 6. 2016 včetně.

V rámci oznámení o společném jednání byly jednotlivě obeslány tyto dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce: Ministerstvo ŽP ČR Praha; Ministerstvo ŽP - odbor výkonu státní správy I, Praha; Ministerstvo obrany ČR – Agentura hospodaření s majetkem, Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha; Obvodní báňský úřad v Kladně; Ministerstvo dopravy ČR Praha; Ministerstvo vnitra, odbor správních činností Praha; Státní pozemkový úřad; ČR – Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor ŽP a zemědělství; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor dopravy; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor kultury a památkové péče; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor regionálního rozvoje; Krajská veterinární správa se sídlem v Praze; Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, územní pracoviště Benešov; Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje; Policie ČR, Správa středočeského kraje; Městský úřad Říčany - Odbor správních agend a dopravy; Městský úřad Říčany - Odbor životního prostředí; Městský úřad Říčany – odbor školství a kultury; Město Jesenice, Obec Kamenice, Obec Kostelec u Křížků, Obec Křížkový Újezdec, obec Libeň, Obec Pohoří, Obec Psáry, Obec Radějovice. Dále byly obeslány obec s rozšířenou působností Říčany – odbor územního plánování a regionálního rozvoje a stavební úřad Kamenice.

Společné jednání se konalo dne 12. 5. 2016. Výklad k projednávanému územnímu plánu provedl projektant Ing. arch. J. Sixta.

Podrobné vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů je proveden v kapitole H) tohoto odůvodnění. Veškeré požadavky uvedené ve stanoviscích dotčených orgánů byly respektovány, popřípadě dohodnuty. Nebyl řešen žádný rozpor. Ze sousedních obcí k projednávanému návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona uplatnily písemné připomínky tyto obce: Obec Kamenice a Město Jesenice, jejichž citace je uvedena rovněž v kapitole H) tohoto odůvodnění.

Ze strany veřejnosti v rámci ustanovení § 50 odst. 3 stavebního zákona ve lhůtě uvedené na veřejné vyhlášce od 25. 4. 2016 do 9. 6. 2016 pořizovatel obdržel celkem 5 písemných připomínek. Dvě písemné připomínky uplatnil pan K. Stoszek, po jedné pak Ing. J. J. Vajová, manželé J. a O. Dvořákové a Ing. J. Janeček. Všechny uplatněné připomínky byly pořizovatelem odmítnuty, neboť ani jedna z nich se nevztahuje k projednávané změně, neboť se území řešeného změnou č. 1 územního plánu Sulice netýká. Text jejich vypořádání bude po opatření stanovisky dotčených orgánů podle § 53 stavebního zákona uveden v kapitole O) tohoto odůvodnění.

Po ukončení projednávání konaného podle § 50 odst. 2 – 3 stavebního zákona pak Obecní úřad Sulice:

1. ve smyslu ustanovení § 50 odst. 5 stavebního zákona o vydání stanoviska k posouzení vlivů změny č. 1 územního plánu Sulice na životní prostředí podle ust. § 10g zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. Toto stanovisko bylo vydáno Krajským úřadem Středočeského kraje, odborem životního prostředí a zemědělství vydáno dne 19. 8. 2016 pod č.j. 094500/2016/KUSK a jeho je součástí kapitoly J) tohoto odůvodnění.
2. ve smyslu ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona požádal o vydání stanoviska k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice od nadřízeného orgánu územního plánování. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje toto stanovisko dne 21. 7. 2016 pod č.j. 104676/2016/KUSK, vydal jako negativní, citujeme: „Stanovisko k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, jako nadřízená správní orgán územního plánování pro obce (dále jen krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, příslušný podle § 5 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění (dále jen stavební zákon), obdržel žádost o posouzení návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice (dále jen návrh změny územního plánu), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 29. 6. 2016 podal Obecní úřad Sulice (dále jen pořizovatel). Předloženou územně plánovací dokumentaci zpracoval Ing. arch. Jaroslav Sixta, autorizovaný architekt, číslo autorizace u české komory architektů 876, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. Krajský úřad posoudil podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny územního plánu z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem a zjistil, že návrh neprokazuje soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací. Z republikových priorit uvedených v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR ve znění 1. aktualizace vyplývá, že má být zastavěné území využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. Aktualizace také mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území. Vydaný územní plán Sulice ze září 2014 vymezil zastavitelné plochy o rozloze 82,6 ha, z toho pro bydlení je cca 55 ha. Tyto plochy byly dosud minimálně využity a zůstávají i nadále k dispozici pro plánovaný rozvoj. Další volné parcely jsou v zastavěném území, navíc jsou do zastavěného území chybně zahrnuty celé lokality, které stále zůstávají nevyužity a nebyly zahrnuty do rozvojových ploch. Návrh změny vymezuje dalších cca 13 ha zastavitelných ploch pro bydlení. I když postupně dochází k výstavbě a tím i k přírůstku obyvatel (za posledních 5 let cca o 330 osob), lze konstatovat, že stávající zastavitelné plochy vymezené územním plánem pro bydlení v rozsahu cca 50 ha pro cca 1200 obyvatel jsou dostatečné pro rozvoj na následujících 10 – 15 let. Za této situace nelze vymezovat plochy další, neboť podle § 55 odst. 4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy vymezovat pouze v případě prokázání jejich potřeby. Tato potřeba může být prokázána v době, kdy budou stávající zastavitelné plochy téměř vyčerpány. Dále krajský úřad upozorňuje, že zastavěné území je definováno § 58 stavebního zákona, ze kterého je zřejmé, že do zastavěného území se mimo jiné zahrnují zastavěné stavební pozemky, kterým se dle § 2 odst. 1 písm. c) stavebního zákona rozumí pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela. Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně územního plánu až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.“ → *Z podnětu pořizovatele se dne 15. 11. 2016 na odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje uskutečnila schůzka za účasti zástupců pořizovatele a projektanta, jejímž cílem bylo seznámit nadřízený orgán s novými skutečnostmi, ke kterým došlo v průběhu od data zpracování a odevzdání návrhu změny č. 1 územního plánu (únor 2016). Výsledkem této schůzky byla dohoda o doplnění textové části*

dokumentace, které bylo následně provedeno a podle předchozí dohody je pro lepší přehlednost a rychlejší orientaci jsou provedené úpravy barevně odlišeny a dále dohoda o provedení opakovaného prověření rozsahu nově navrhovaných zastavitelných ploch. Takto upravená územně plánovací dokumentace, společně se žádostí o vydání potvrzení o odstranění vad byla předložena dopisem Obecního úřadu Sulice krajskému úřadu k novému posouzení. Dopisem č.j. 001172/2017/KUSK ze dne 4. 1. 2017 vydal krajský úřad potvrzení o odstranění vad, s uvedením, že lze postupovat v dalším řízení o územním plánu.

Oznámení o konání veřejného projednání – tzv. řízení o upraveném a posouzeném návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice bylo ve smyslu ustanovení § 52 odst. 1 stavebního zákona oznámeno veřejnou vyhláškou, která je součástí dokladové dokumentace o pořízení předmětné změny a návrh předmětné územně plánovací dokumentace byl zpřístupněn k veřejnému nahlédnutí v tištěné podobě na Obecním úřadě v Sulicích a v elektronické podobě na webových stránkách úřadu. Oznámení o konání veřejného projednání pak bylo zasláno dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím společně s informací, že v projednávané územně plánovací dokumentaci, byly v době od společného jednání, konaného podle § 50 stavebního zákona, provedeny pouze změny vyplývající z výsledků jejího projednání – stanovisek dotčených orgánů. K těmto změnám dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán tedy nebyly povinny uplatňovat ve smyslu ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona svá stanoviska. Veřejné projednání o návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice se konalo dne 20. 3. 2017. O průběhu veřejného projednání byl ve smyslu ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona pořízen písemný záznam, který je součástí dokladové části o průběhu pořizování územně plánovací dokumentace.

Od dotčených orgánů pořizovatel v rámci veřejného projednání obdržel tato stanoviska se souhlasu a bez připomínek: Ministerstvo obrany ČR Praha – dopisem č.j. 93090/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 2. 3. 2017 (*poznámka pořizovatele informace o výskytu jevu 103 předaného v rámci aktualizace dat ÚAP vzat na vědomí a doplněn do odůvodnění návrhu předmětné změny*), Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska posuzování vlivů na životní prostředí, z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, z hlediska zákona o lesích, z hlediska zákona o ochraně ovzduší, z hlediska zákona o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi, odbor dopravy a odbor kultury a památkové péče – dopisem č.j. 024345/2017/KUSK ze dne 22. 3. 2017 (*poznámka upozornění na nesouladu v tabulkové části odůvodnění vzat na vědomí s tím, že byl odstraněn*), Městského úřadu v Říčanech, odboru životního prostředí z hlediska státní správy myslivosti, z hlediska ochrany přírody a krajiny, z hlediska odpadového hospodářství, z hlediska vodoprávního úřadu – dopisem č.j.9242/2017-MURI/OŽP/00354 ze dne 15. 3. 2017.

Dále pořizovatel v rámci veřejného projednání obdržel toto nesouhlasné stanovisko dotčeného orgánu: Městského úřadu v Říčanech, odboru životního prostředí z hlediska státní správy lesů – dopisem č.j.9242/2017-MURI/OŽP/00354 ze dne 15. 3. 2017, citujeme:

„Nesouhlasíme s doplněnou změnou v kapitole 6.3 – plochy s rozdílným způsobem využití, podmínky jejich využití a prostorové uspořádání – plochy lesní – lesy hospodářské. Požadujeme vypustit doplněný text: Přípustné využití: umístění informačních a naučných systémů, umístění odpočivných sezení a přístřešků (max. výška 3,5 m od rostlého terénu, zastavěná plocha max. 15m²) bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa, hospodářské využití lesů je omezeno režimem ÚSES všech stupňů a VKP, hrací a rekreačně sportovní prvky u všech lesních cest. Podmínky prostorového uspořádání: je možné oplotit lesní školy a paseky s novou výsadbou průhledným oplocením.“ ⇒ *Pořizovatel konstatuje, že stanovisko neobsahující řádné odůvodnění uplatněného požadavku rozhodně se netýká „doplněného textu“, jak dotčený orgán mylně uvádí, ale textu, který již byl součástí dokumentace ke společnému jednání podle § 50 stavebního zákona, kde však tento dotčený orgán svůj nesouhlas s navrženými regulativy neuplatnil. S ohledem na citaci § 52 odst. 3 stavebního zákona: „Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán uplatní ve stejné lhůtě stanoviska k částem řešení, které byly od společného jednání (§50) změněny“, se pořizovatel po ústní konzultaci s nadřízeným orgánem územního plánování rozhodl uplatněnému nesouhlasu, vzhledem k tomu, že nemá žádnou oporu ve stavebním zákoně, nevyhovět. Pro úplnost dodáváme, že informaci o*

uplatňování stanovisek podle § 52 odst. 3 stavebního zákona pořizovatel dotčeným orgánům v rámci oznámení o konání veřejného projednání předmětné změny, poskytnul.

Vzhledem k tomu, že v rámci společného jednání byly ze strany obcí a veřejnosti uplatněny písemné připomínky a následně v rámci veřejného projednání návrhu předmětné změny územního plánu, byly ze strany veřejnosti a obcí uplatněny písemné připomínky a námítky, bylo k nim nutné ve smyslu ust. 53 odst. 1 zpracovat způsob jejich vyhodnocení a přijmout návrhy na rozhodnutí, a toto následně doručit dotčeným orgánům a krajskému úřadu s výzvou k uplatnění stanovisek ke způsobu vyhodnocení. Text písemností a jejich vypořádání, který byl s výše uvedenou výzvou odeslán je součástí kapitol N. a O. textové části odůvodnění.

Výzva byla doručena na: Ministerstvo ŽP ČR Praha, Ministerstvo ŽP - odbor výkonu státní správy I Praha, Ministerstvo obrany ČR – Agentura hospodaření s majetkem, Praha; Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR Praha, Obvodní báňský úřad Kladno, Ministerstvo dopravy ČR Praha, Ministerstvo vnitra, odbor správních činností, Praha; Státní pozemkový úřad, pobočka Nymburk, Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj; Krajský úřad Středočeského kraje - Odbor ŽP a zemědělství, Odbor dopravy, Odbor regionálního rozvoje, Odbor kultury a památkové péče Praha; Krajskou veterinární správu pro Středočeský kraj, Ústí nad Labem, Policii ČR, Správu Středočeského kraje, Praha; Krajskou hygienickou stanici Středočeského kraje Praha, Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje, Městský úřad Říčany - Odbor správních agend a dopravy, odbor životního prostředí a odbor školství a kultury.

V průběhu zákonem předepsané 30ti denní lhůty byla pořizovateli k návrhu vyhodnocení připomínek doručena tato stanoviska:

Státní pozemkový úřad Krajského pozemkové úřadu pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk, č.j. SPU 218904/2017 Citace: „Návrh změny č. 1 ÚP Sulice – vypořádání připomínek, návrh na rozhodnutí o námítkách. Dobrý den, územně příslušný pozemkový úřad v reakci : - na námítky a připomínky vznesené k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice, na návrh na vyhodnocení připomínek, na návrh na vydání rozhodnutí o námítkách, sděluje, že v působnosti našeho úřadu nenastaly nové skutečnosti – beze změn zůstává obsah našich starších vyjádření. Poprvé v srpnu roku 2015 jsme se vyjadřovali k předmětné změně územního plánu, tenkrát k jejímu zadání. Upozorňovali jsme na eventuelní kontext s výsledkem komplexních pozemkových úprav, které proběhli v sousedícím Křížkovém Újezdci. Uplatněné připomínky a námítky nedopadají do agendy zajišťované pozemkovým úřadem. Návrh na vyhodnocení připomínek a návrh na rozhodnutí o námítkách tak nemáme důvod rozporovat.“

1. Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného ze dne 10. 5. 2017 orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

2. Krajské ředitelství policie Středočeského kraje, č.j. KRPS-146827-1/ČJ-2017-0100MN ze dne 15. 5. 2017

Citace: „Návrh změny č. 1 územního plánu Sulice – stanovisko k č.j. 546/2017. Sdělujeme Vám, že z hlediska zájmů Krajského ředitelství policie Středočeského kraje nemáme k návrhu územního plánu Sulice připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

3. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, č.j. KHSSC567/2017 ze dne 19. 5. 2017

Citace: „Návrh vyhodnocení připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze (dále jen KHS) obdržela žádost o stanovisko k návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu změny č. 1 územního plánu Sulice. K předloženým námítkách nemá připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

4. Městský úřad v Říčanech, č.j. 25068/2017-MURI/OŽP/00354 ze dne 2. 6. 2017

Citace: „Stanovisko k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu obce Sulice. Na základě žádosti MěÚ v Říčanech, odboru územního plánování a regionálního rozvoje o stanovisko k návrhu o námitkách a návrhu na vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu obce Sulice, vydává MěÚ v Říčanech, odbor životního prostředí, toto stanovisko:

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu příslušný podle ust. § 13 a § 15 zák. ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů: Dle § 5 odst. 2 zákona ČNR č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany zemědělského půdního fondu uplatňují stanoviska k územně plánovací dokumentaci a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu. Dle § 17a zákona je tímto orgánem Krajský úřad Středočeského kraje, Zborovská 11, Praha 5.“

Vyhodnocení: Vyjádření tohoto orgánu vzato na vědomí s tím, že věcně a místně příslušný orgán ochrany ZPF byl rovněž k vydání stanoviska vyzván. Pro úplnost dodáváme, že část textu zmiňující územní plán obce Sulice a žádost MěÚ Říčany považujeme za písemnou nesprávnost zapříčiněnou pravděpodobně prepisováním jiného stanoviska, která však na vlastní vypořádání stanoviska nemá zásadní vliv.

Orgán ochrany státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

Orgán ochrany státní správy myslivosti příslušný dle ust. § 60 a § 67 zák. č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.“

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí.

Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný dle ust. § 76 a § 77 zák. ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů: Bez připomínek.

Poznámka k připomínce Ing. P. Čuříka: Orgán ochrany přírody a krajiny uplatnil své stanovisko k návrhu zástavby plochy na základě provedeného místního šetření. Místní šetření proběhlo v době, kdy současně došlo k poškození prostoru návsi v Sulicích splachy z okolních polí. S ohledem k tomu, že orgánu ochrany přírody a krajiny je známá funkce zeleně ve vztahu ke snížení vodní eroze, uplatnil orgán ochrany přírody a krajiny své stanovisko na základě těchto skutečností, nikoli tak, jak se domnívá Ing. P. Čuřík, na základě spekulace. Protierozní pásy, průlehy a další opatření jsou v územních plánech, které jsou ohrožovány těmito činiteli navrhovány běžně (Ing. arch. Sixta navrhoval tyto prvky na území např. v ÚP Pětihosty, ÚP Hrusice apod). Jde tedy pouze o neznalost pana Ing. P. Čuříka v této věci. Orgán ochrany přírody a krajiny se neztotožňuje ani s jeho další připomínkou, že se na náletové stromy a keře na pozemku parc.č. 468/3 k.ú. Sulice nevztahuje prakticky žádná ochrana. K tomuto tvrzení uvádíme, že zákon 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, nezná pojem náletová dřevina a dále, že ochrana dřevin je přímo zakotvena v ust. § 67 citovaného zákona. “

Vyhodnocení: Souhlasné stanovisko dotčeného orgánu bez uplatnění připomínek vzato na vědomí s tím, že text uváděný v poznámce se netýká vlastního řešení změny ÚP a pořizovatel jej proto nebude vypořádávat.

Na základě výše popsaného výsledku veřejného projednání, vypořádání připomínek a návrhu na rozhodnutí o námitkách pak byla upravena a doplněna jak výroková část změny, tak i její odůvodnění. Úpravy výrokové části pak pořizovatel vyhodnotil jako podstatnou úpravu návrhu předmětné změny, kterou je třeba projednat na opakovaném veřejném projednání.

Další průběh procesu pořizování bude doplněn po ukončení opakovaného veřejného projednání o návrhu předmětné změny podle § 52 – 53 stavebního zákona.

Změna č. 1 územního plánu Sulice je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů uplatněnými v rámci projednávaného návrhu zadání.

Q. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 120 stran. Grafická část územního plánu obsahuje následující 3 výkresy:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 5 000
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 50 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 5 000