

**Praha:** 19. 8. 2016  
**Číslo jednací:** 094500/2016/KUSK  
**Spisová značka:** SZ\_060592/2016/KUSK  
**Vyřizuje:** Ing. Daniela Zemanová, l. 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

vyločit 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 řešení 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 znečišťování ovzduší) na životní prostředí v souvislosti s dopravní situací na silnici II/603. Sousední obec Kamenice uplatnila námítky 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 požadavků 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 připomínkám 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 připomínkám 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 dostatečně 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, soustředující 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 zhoršování 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 nádržích. 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, kultura 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 znatelně 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 navrženými 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 zeď. 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 studii).
- 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. 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

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

- 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 studiiemi 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 koncepce 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 koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.

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