

ZMĚNA č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU **SULICE**

Identifikační údaje:

Požizovatel: Obecní úřad Sulice zastoupený panem starostou Ing. Petrem Čuříkem
Určený zastupitel: Ing. Ondřej Černil

Projektant: Ing. Arch. Jaroslav Sixta, ČKA 00 876

Etapa: Návrh zadání zpracovaný podle ustanovení § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon)

Návrh zadání vypracoval: Obecní úřad Sulice ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

Červenec 2015

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

Dne 21. 4. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo obce Sulice ve smyslu ustanovení § 44 odst. 1, písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) o pořízení Změny č. 1 územního plánu Sulice – viz. usnesení č. 4/2015/12 pod kterým byl zároveň jako zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem určen Ing. Ondřej Černil. Dále rozhodnuto, že pořizovatelem nové územně plánovací dokumentace bude Obecní úřad Sulice při zajištění splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím Zdeňky Klenorové.

Důvodem rozhodnutí o pořízení změny územního plánu byly:

- 1) Vlastní podnět obce na změny vyžadující mimo jiné zejména potřebu rozšíření veřejné občanské infrastruktury, změnu nevyhovujících funkčních využití a nápravy v právním stavu území.
- 2) 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 (dále jen ÚP) Sulice 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 pozdějších předpisů (dále jen vyhláška).

Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozborů zpracované autorizovaným projektantem Ing. arch. J. Sixtou, dále územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Říčany, konkrétně jejich poslední úplná aktualizace provedená k 31. 12. 2014 a dále dokumentace Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015 a Zásady územního rozvoje Středočeského rozvoje vydané v roce 2012.

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP Sulice zpracovaný pro dílčí části správního území obce Sulice, dotčené navrhovanými změnami, pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování změny územní plánu z těchto výše uvedených dokumentů vyplývají.

Vzhledem k tomu, že jedním z hlavních cílů územního plánování je ochrana krajiny, jako podstatné složky prostředí života obyvatel související s určením podmínek pro hospodárné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, rozhodl se pořizovatel z důvodu naplnění ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona, citují: „Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání nemožnosti využít již zastavitelné plochy a potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.“, dále postupovat ve smyslu metodického pokynu MMR ze srpna 2008 nazvaného „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.“ 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

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

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. 2013 žilo na území obce Sulice celkem **1 591 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 osob (střední varianta).
- 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.

Za použití výpočtu uvedeného v metodickém pokynu MMR s názvem „Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch“ ze srpna 2008 lze prokázat, že **optimální potřeba ploch pro bydlení k roku 2030 bude činit celkem cca 685 jednotek**. Vzhledem k tomu, že návrhy byly spočítány pro rok 2028, bude v případě odborného odhadu potřeby vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení uvažována 25% rezerva namísto 20% rezervy doporučené, tak aby navrhovaným rozvojem bylo toto území stabilizováno zhruba na dalších 15 až 20 let, což je z pohledu územně plánovacího rozvoje území průměrná obvyklá doba.

Vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

1. Plochy pro bydlení vymezené v platné územně plánovací dokumentaci Územního plánu SULICE formou bydlení v rodinných domech:

Sídlo Hlubočinka

Lokalita H-04, zastavitelná plocha.....	951m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1RD
Lokalita H-05, zastavitelná plocha.....	2 756m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	3RD
Lokalita H-06, zastavitelná plocha.....	4 492m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	4RD
Lokalita H-07, zastavitelná plocha.....	1 408m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1RD
Lokalita H-08, zastavitelná plocha.....	6 658m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	7RD
Lokalita H-09, zastavitelná plocha...	13 685m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	13 RD
Lokalita H-12, zastavitelná plocha... ..	11 356m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	11 RD
Lokalita H-16, zastavitelná plocha.....	2 198m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita H-17, zastavitelná plocha.....	6 148m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	5 RD
Lokalita H-18, zastavitelná plocha.....	8 639m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	8 RD
Lokalita H-19, zastavitelná plocha.....	3 895m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	4 RD
Lokalita H-20, zastavitelná plocha...	17 504m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	17 RD
Lokalita H-21, zastavitelná plocha...	11 671m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	11 RD
Lokalita H-25, zastavitelná plocha.....	4 499m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	4 RD
Lokalita H-26, zastavitelná plocha.....	1 458m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita H-27, zastavitelná plocha.....	5 640m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	5 RD
Lokalita H-30, zastavitelná plocha.....	4 793m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	4 RD
Lokalita H-31, zastavitelná plocha.....	5 011m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	5 RD
Lokalita H-32, zastavitelná plocha.....	3 816m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	3 RD

Obec Sulice

Lokalita S-01, zastavitelná plocha.....	15 372m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	15 RD
Lokalita S-02, zastavitelná plocha.....	3 426m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	3 RD
Lokalita S-03, zastavitelná plocha.....	19 628m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	18 RD
Lokalita S-04, zastavitelná plocha.....	16 760m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	15 RD
Lokalita S-07, zastavitelná plocha.....	5 413m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	5 RD
Lokalita S-08, zastavitelná plocha.....	11 296m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	11 RD
Lokalita S-09, zastavitelná plocha.....	9 168m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	9 RD
Lokalita S-10, zastavitelná plocha.....	9 001m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	9 RD
Lokalita S-11, zastavitelná plocha.....	1 698m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita S-12, zastavitelná plocha.....	2 373m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita S-13, zastavitelná plocha.....	1 569m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita S-14, zastavitelná plocha.....	6 363m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	6 RD
Lokalita S-17, zastavitelná plocha.....	9 498m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	9 RD
Lokalita S-20, zastavitelná plocha.....	2 982m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita S-21, zastavitelná plocha...	37 420m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	33 RD
Lokalita S-23, zastavitelná plocha.....	5 662m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	6 RD
Lokalita S-24, zastavitelná plocha.....	3 538m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	3 RD
Lokalita S-26, zastavitelná plocha.....	6 408m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	6 RD
Lokalita S-28, zastavitelná plocha.....	11 363m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	11 RD
Lokalita S-29, zastavitelná plocha.....	11 525m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	11 RD
Lokalita S-30, zastavitelná plocha.....	12 572m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	12 RD
Lokalita S-32, zastavitelná plocha.....	4 523m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	4 RD

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

Sídlo Mandava

Lokalita M-05, zastavitelná plocha.....	14 034m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	14 RD
Lokalita M-06, zastavitelná plocha.....	55 407m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	50 RD
Lokalita M-09, zastavitelná plocha.....	5 592m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	5 RD
Lokalita M-10, zastavitelná plocha.....	4 548m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	5 RD
Lokalita M-11, zastavitelná plocha.....	11 632m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	11 RD
Lokalita M-17, zastavitelná plocha.....	17 118m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	16 RD
Lokalita M-18, zastavitelná plocha.....	2 063m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita M-20, zastavitelná plocha.....	15 446m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	12 RD

Sídlo Nechánice

Lokalita N-01, zastavitelná plocha.....	2 271m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita N-02, zastavitelná plocha.....	7 498m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	6 RD
Lokalita N-03, zastavitelná plocha.....	10 038m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	10 RD
Lokalita N-06, zastavitelná plocha.....	3 032m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	4 RD
Lokalita N-07, zastavitelná plocha.....	1 596m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita N-08, zastavitelná plocha.....	4 917m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	5 RD
Lokalita N-12, zastavitelná plocha.....	9 259m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	9 RD
Lokalita N-13, zastavitelná plocha.....	6 755m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	10 RD
Lokalita N-14, zastavitelná plocha.....	14 519m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	14 RD
Lokalita N-16, zastavitelná plocha.....	14 601m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	14 RD
Lokalita N-18, zastavitelná plocha.....	13 563m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	13 RD
Lokalita N-19, zastavitelná plocha.....	12 628m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	11 RD
Lokalita N-21, zastavitelná plocha.....	403m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita N-23, zastavitelná plocha.....	2 945m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	3 RD
Lokalita N-28, zastavitelná plocha.....	12 388m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	6 RD

Sídlo Želivec

Lokalita Ž-01, zastavitelná plocha.....	2 593m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita Ž-06, zastavitelná plocha.....	2 841m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita Ž-07, zastavitelná plocha.....	1 390m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita Ž-08, zastavitelná plocha.....	2 455m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita Ž-10, zastavitelná plocha.....	1 351m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita Ž-11, zastavitelná plocha.....	1 470m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita Ž-12, zastavitelná plocha.....	1 994m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita Ž-13, zastavitelná plocha.....	695m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	1 RD
Lokalita Ž-14, zastavitelná plocha.....	2 562m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita Ž-15, zastavitelná plocha.....	4 817m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	3 RD
Lokalita Ž-16, zastavitelná plocha.....	2 471m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD
Lokalita Ž-17, zastavitelná plocha.....	2 958m ²	– ÚP určeno k výstavbě max.	2 RD

Celkový počet b.j. navrhovaných v rodinných domech:.....546

2. Plochy pro bydlení vymezené v platné územně plánovací dokumentaci Územního plánu SULICE formou bydlení v bytových domech:

Sídlo Hlubočinka

Lokalita H-28, zastavitelná plocha.....	1 948m ²	– ÚP určeno k výstavbě 1BD	
Lokalita H-29, zastavitelná plocha.....	2 809m ²	– ÚP určeno k výstavbě 2BD	
Lokalita H-34, zastavitelná plocha.....	964m ²	– ÚP určeno k výstavbě 1BD	

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

Z podmínek využití plochy a z podmínek prostorového uspořádání ploch BH určené pro bydlení v bytových domech (výška max. 10 m, max. zastavěná plocha 250m²) stanovených platnou ÚPD lze dovést a odhadnout celkový předpokládaný počet b.j., který činí max. 3 b.j./1 BD, tedy celkem 12 b.j. v bytových domech.

Celkový počet b.j. navrhovaných v bytových domech:.....12

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:

- 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)250b.j.
- rezerva 25%.....135b.j.

Celkem.....685b.j.

Závěr: Ze součtu počtu bytových jednotek navrhovaných v rodinných a v bytových domech – celkem 558 b.j. je zřejmé, že v obci je reálná celková potřeba pro bydlení – 685 b.j. vyšší, než je v tuto chvíli k dispozici podle dosud platné územně plánovací dokumentace.

Návrh zadání Změny č. 1 ÚP Sulice datovaný červenec 2015 bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován do této výsledné verze návrhu zadání, která bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

a) **POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, VYJÁDRĚNÉ ZEJMÉNA V CÍLECH ZLEPŠOVÁNÍ DOSAVADNÍHO STAVU, VČETNĚ ROZVOJE OBCE A OCHRANY HODNOT JEJÍHO STAVU K SÍDELNÍ STRUKTUŘE A DOSTUPNOSTI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY**

a.1) **Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch**

- Urbanistická koncepce rozvoje obce založená v platné územně plánovací dokumentaci územního plánu Sulice, nebude zpracovanou Změnou č. 1 měněna, ani jinak narušena. Návrhy jednotlivých dílčích změn jsou vhodným doplněním této stanovené koncepce, a to ať již z hlediska urbanistického dotvoření a uzavření půdorysných hranic obce a jejich jednotlivých sídel, tak i z hlediska rozšíření stávajících nedostatečných kapacit jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
- Návrh plošného a prostorového uspořádání bude obecně vycházet z platné územně plánovací dokumentace s tím, že v případě potřeby budou navrženy regulativy, popřípadě omezení respektující a navazující na charakter okolní zástavby.
- Ve vztahu k výše uvedené skutečnosti pak budou ve Změně č. 1 ÚP Sulice prověřeny a na základě výsledků prověření vymezeny:

a) nové plochy pro bydlení

Změna Z1/1A a Z1/1B – K Hlubočince (Osičí) – návrh ploch bydlení v rodinných domech v prostoru mezi ul. Hlavní, Slunečná, Souběžná a Točitá s vytvořením veřejného prostranství a parku u stávající nové pěší komunikace se stromořadím. Tento návrh souvisí se stejnými návrhy označenými jako **Z1/3A, Z1/22 a Z1/31**.

Změna Z1/2 – Nechánice, ul. Svažitá – návrh plochy bydlení v rodinných domech. Lokalita přímo navazuje na stávající zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna Z1/3A – K Hlubočince (Osičí) – návrh plochy bydlení v rodinných domech v prostoru mezi ul. Hlavní, Slunečná, Souběžná a Točitá s vytvořením veřejného prostranství a parku u stávající nové pěší komunikace se stromořadím.

Změna Z1/5 – Želivec, ul. Ke Skalce - návrh plochy bydlení v jihozápadní části Želivce v návaznosti na zastavěné území. Lokalita přímo navazuje na stávající zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna Z1/6 – Želivec, ul. Ke Skalce – návrh plochy bydlení v jihozápadní části Želivce navazující na plochu Z1/5. Lokalita přímo navazuje na stávající zástavbu a návrh změny Z1/5.

Změna Z1/7 – Želivec, ul. K rybníčku – sever – návrh na využití proluky pro plochu bydlení v severní části Želivce. Lokalita přímo navazuje na stávající zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna Z1/16 – Želivec, ul. K Lukám – návrh plochy bydlení v rodinných domech na západním okraji Želivce v území obklopeném za tří stran obytnou zástavbou. Lokalita přímo navazuje

na stávající zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, bude však nutné dořešit dopravní situaci uvnitř lokality (obrátiště).

Změna Z1/17 – Nechánice, ul. K Vrchánovu – návrh plochy bydlení ve střední části sídla. Lokalita přímo navazuje na stávající zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna Z1/18 – Nechánice, ul. K Vrchánovu – návrh plochy bydlení ve střední části sídla. Lokalita přímo navazuje na stávající zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.

Změna Z1/19 – Sulice, mezi ul. Ke Kostelci a Na Vršku – návrh plochy v jižní části obce Sulice spočívající v úpravě hranic – rozšíření stávající zastavitelné plochy. Podmínkou bude návrh na vytvoření veřejného prostranství a zajištění průchodnosti území do volné krajiny včetně zachování stávající polní cesty.

Změna Z1/21 – Sulice, severně od ul. Sulická – návrh plochy bydlení na západním okraji obce Sulice. Změna je podmíněna dořešením průjezdnosti stávající cesty na místní komunikaci nebo řešením průjezdného obrátiště. Druhou podmínkou je řešení trasy NV (návrh na uložení do země nebo omezení oplocení a pozemků RD).

Změna Z1/22 – K Hlubočince (Osičí) - návrh plochy bydlení v rodinných domech v prostoru mezi ul. Hlavní, Slunečná, Souběžná a Točitá s vytvořením veřejného prostranství a parku u stávající nové pěší komunikace se stromořadím. Vzhledem k celkové koncepci ÚP a existujícího regulačního plánu území je tato změna možná za náhrady veřejné zeleně v plochách navrhovaných změn Z1/29 a Z1/28.

Změna Z1/24 – Želivec, ul. Staroželivecká - návrh plochy bydlení uvnitř sídla Želivec. Lokalita přímo navazuje na stávající zastavěné území a veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu. Podmínkou jejího vymezení je zachování průběhu trasy vymezeného lokálního biokoridoru LBK 26.

Změna Z1/31 – K Hlubočince (Osičí) - návrh plochy bydlení v rodinných domech v prostoru mezi ul. Hlavní, Slunečná, Souběžná a Točitá s vytvořením veřejného prostranství a parku u stávající nové pěší komunikace se stromořadím.

- b) nové plochy veřejné infrastruktury – občanské vybavení ve smyslu § 2 odst. (1), písmene k), bodu 3 stavebního zákona

Změna Z1/14 – Nechánice, ul. K Vrchánovu - návrh změny funkčního využití z ploch veřejné zeleně na plochu veřejného prostranství s dětským hřištěm a pro umístění požární zbrojnice.

Změna Z1/27 – Želivec, ul. Školní – návrh na rozšíření plochy pro základní školu.

Změna Z1/30 – Nechánice, ul. Zahradní – návrh na doplnění sportovní plochy veřejnou zelení s možností částečného využití pro rekreaci a sport nebo dětské hřiště.

- c) nové plochy občanského vybavení komerčního charakteru
Změna Z1/8 – Nechánice, ul. Jílovská – návrh na rozšíření ploch občanské vybavenosti u stávajícího hotelu René pro vytvoření možnosti rekreačního využití území.
- d) nové plochy veřejného prostranství a veřejné zeleně
Změna Z1/28 – Nechánice, ul. Svažitá (střed) - návrh na změnu funkčního využití z ploch OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (po demolici objektu hasičské zbrojnice) na plochu veřejného prostranství. Náhradou za stávající požární zbrojnici bude nový objekt navrhovaný v rámci změny Z1/14.
Změna Z1/29 – Nechánice, ul. Svažitá (sever) – návrh plochy veřejného prostranství s veřejnou a izolační zelení v prostoru zastávky v sídle Nechánice.
- e) návrh na rozšíření stávající plochy výroby a skladování – zemědělská výroba (kompostárna)
Změna Z1/15 – Želivec, ul. Hlavní – návrh na rozšíření stávajícího areálu kompostárny z důvodu potřebného zvýšení její kapacity. Pro rozšíření plochy bude z hlediska krajinného rázu navrženo jeho ohraničení střední a vysokou zelení a s možností doplnění protihlukových opatření vzhledem k obytné zástavbě na protější straně.
- f) návrh na nápravu právního stavu
Změna Z1/9 – Sulice, ul. Sulická – návrh na změnu funkčního využívání z ploch veřejné zeleně do ploch smíšených obytných – venkovských z důvodu stávající provozovny drobné výroby.
- g) návrhy úprav místních komunikací
Změna Z1/4 – Želivec, ul. Osmidomí - návrh na prověření možnosti částečného popřípadě úplného zrušení plochy nadbytečné nesjízdné komunikace, která nenavazuje na místní komunikační systém a její zařazení do okolní plochy smíšené obytné – rekreační.
Změna Z1/10 - Želivec, lokalita na Křížkách - návrh na prověření možné úpravy komunikace, která je navržena v platné ÚPD jako příjezd ke stávající ploše obytné zástavby. Podmínkou je respektování a zachování funkčnosti interakčního prvku IP2 Prameniště a niva Na Křížkách, vodní plochy a 8m volného pásma od vodní hladiny.
Změna Z1/11 – Nechánice, ul. Džbánka – návrh na prověření možné úpravy komunikace, která je navržena v platné ÚPD jako příjezd k zastavitelné ploše obytné zástavby.
Změna Z1/12 – Nechánice, ul. Džbánka – návrh na prověření možné úpravy komunikace, která je navržena v platné ÚPD jako příjezd k zastavitelné ploše obytné zástavby.
Změna Z1/13 – Nechánice, ul. Lesní – návrh na prověření možné úpravy komunikace, která je navržena v platné ÚPD jako příjezd k zastavitelné ploše obytné zástavby a návrh na zrušení

nadbytečného pěšího propojení vzhledem k dostupnosti celého území ostatními stávajícími komunikacemi (ulicemi).

h) ostatní návrhy změn funkčního využití

Změna Z1/20 – Želivec, ul. Kostelecká – návrh na změnu ve využití území z ploch smíšeného nezastavěného území ZS - zeleň vysoká mimolesní na plochy zeleně ZS – zeleň soukromá, vyhrazená: Důvodem návrhu změny funkčního využití je náprava právního stavu v území, neboť tyto pozemky jsou podle katastru nemovitostí vedeny jako zahrady. Bude prověřena možnost chovu zvířectva.

Změna Z1/23 – Nechánice, ul. Lesní – návrh na změnu ve využití území z ploch zeleně ZV - zeleň na veřejných prostranstvích – veřejná a parková na ZS - zeleň soukromá, vyhrazená. Vzhledem k celkové koncepci ÚP a existujícího regulačního plánu území je tato změna možná za náhrady veřejné zeleně v plochách navrhovaných změn Z1/29 a Z1/28.

Změna Z1/25 – Hlubočina, ul. Hlavní – návrh na změnu funkčního využití z ploch dopravní infrastruktury na plochu veřejného prostranství, které by zajišťovala z důvodu prostupnosti území průchod mezi ulicemi Hlavní a Dlouhá.

Změna Z1/26 – Sulice, ul. Zadní – návrh na změnu funkčního využití z ploch OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední na plochu OV občanské vybavení - veřejná infrastruktura z důvodu výstavby objektu obecního úřadu. Pro tuto plochu je nutné dořešit a navrhnout odpovídající parkování.

i) zrušení ochrany ložiska nerostných surovin – z ÚP bude vypuštěn limit vymezující hranici zrušeného ložiska zlatonosné rudy ID 9118700 „Jílovské pásmo – zlatonosná ruda“, které bylo dle podkladů České geologické služby zrušeno

(Pozn.: Označení vymezených ploch je použito z nepovinné přílohy – výkresu záměrů doplňujících průzkumů a rozborů - P+R zpracovaného pro Změnu č. 1 ÚP Sulice Ing. arch. Jaroslavem Sixtou. Pro lepší orientaci v umístění navrhovaných změn v území bude tento výkres vystaven v průběhu projednávání návrhu zadání na webových stránkách obce současně s návrhem zadání).

- Řešení návrhu změn ve využití uvedených ploch může podle potřeby obsahovat i okolí těchto pozemků, které může změna ovlivnit. Může se jednat zejména o související návrhy dopravní obslužnosti ploch, zeleně, popřípadě doplnění vzniklých proluk v okolí plochy řešené dílčí změny.

a.1.2) Při návrzích řešení celkové urbanistické koncepce rozvoje obce se zaměřit především na řešení těchto požadavků, závad, střetů a problémů:

1. Vyhodnotit problémy k řešení vyplývající z Územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností (dále jen ÚAP ORP) Říčany aktualizovaných k 31. 12. 2014, které označeny ve „Výkresu problémů k řešení v ÚPD (dále jen územně plánovací dokumentace) a v textové části „Rozboru udržitelného

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

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
 - střet zájmu s limitem využití území **sZL 54** – zastavitelná plocha zasahuje do regionálního biokoridoru (*Poznámka pořizovatele: Podrobným prověřením platné 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*)
2. Žádné další problémy pro řešení v ÚPD Sulice nejsou v ÚAP ORP Říčany stanoveny.

a.1.3) Návrh plošného a prostorového uspořádání ploch bude obecně vycházet z níže uvedených podmínek a požadavků:

1. Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů a bude zpracován tak, aby byl naplněn jeden z úkolů územního plánování, kterým je navržení základní koncepce rozvoje území obce, ochrana jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání.
2. Z daného obrazu, měřítka a prostředí obce a jeho jednotlivých sídel. Navrhované změny jsou v souladu s bodem (208) Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, který je součástí kapitoly 6, nazvané „Vymezení cílových charakteristik krajiny“, podle kterého je toto území zařazeno do krajinného celku jako krajina sídelní S, a kterému odpovídají tyto charakteristiky:
 - a) Větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit,
 - b) Nejvíce proměněný krajinný typ,
 - c) Lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:
 - c.1) kontaktní území hl. m. Prahy a velkých měst Kladna a Mladé Boleslavi;
 - c.2) v centrech a osách osídlení;
 - c.3) ostatní.

Z tohoto důvodu bude zpracovanou Změnou č. 1 ÚP Sulice naplněn požadavek bodu (209), ve kterém Zásady územního rozvoje Středočeského kraje stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) Vytvářet kvalitní obytný standard sídlení krajiny;
 - b) Změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinařské a kulturně historické hodnoty.
3. Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části provedena aktualizace hranice zastavěného území obce, a to s určením data, ke kterému bylo toto vymezení provedeno.

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

4. Stávající občanské vybavení ve smyslu ustanovení § 2 odst. 1, písm. k) bodu 3 stavebního zákona, zůstává změnou územního plánu respektováno.
5. Obecně: Návrh Změny č. 1 ÚP Sulice bude svým řešením naplňovat úkol pro územní plánování uvedený v bodě (39) Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, vyplývající ze zařazení řešeného území do největší metropolitní oblasti „OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha“ a současně zařazení do rozvojové osy „OS 6 – Praha – Benešov – Tábor- České Budějovice – hranice ČR/Rakousko – Linz“, který je pod písmenem a) definován takto:
 - a) Při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a v rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
6. Obecně: Návrh Změny č. 1 ÚP Sulice bude vycházet z požadavku na naplnění „Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“, jichž se tato změna územního plánu zejména dotýká, a které jsou v Politice územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 uvedeny pod body:
 - (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atrakce. Jejich ochrana by však neměla znemožňovat ekonomické využití nebo mu nadměrně bránit.
 - (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
 - (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.
 - (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, s cílem zajistit kvalitu života obyvatel a odpovídající hospodářský rozvoj území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území.
 - (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umisťovat 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 krajiny 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.

- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační prostupnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umisťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
- (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.
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umisťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umisťovat tato zařízení souběžně.
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu.
7. Obecně: Návrh Změny č. 1 ÚP Sulice bude svým řešením naplňovat úkoly pro územní plánování uvedené v kapitole 2. Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, vyplývající ze zařazení řešeného území do rozvojové oblasti republikového významu“, které pro řešené území vyplývají z bodu (12) ZÚR, a které jsou definovány pod písmeny d) a g) takto:
- d) ověřit rozsahu 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;
- g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES
8. Obecně: Návrh Změny č. 1 ÚP Sulice bude vycházet z požadavku na naplnění priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území“, které jsou v dokumentaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje stanoveny pod body:
- (01) Vytvářet předpoklady pro vyvážený rozvoj, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje.

- (06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
- zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a její stability;
 - ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
 - zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské a venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
 - upřesnění a zapracování cílové charakteristiky krajiny.
- (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:
- 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;
 - 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.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

a.2.1) V návrhu Změny č. 1 ÚP Sulice budou respektovány tyto limity veřejné infrastruktury:

- Nadřazené systémy dopravní infrastruktury – stávající síť silnic II. a III. třídy, a to včetně ochranných pásem.
- Nadřazené systémy technické infrastruktury – stávající zařízení energetiky (venkovní vedení VN do 35 kV, podzemní vedení 110 kV včetně trafostanic) a to včetně ochranných pásem. Dále stávající vedení VTL plynovodu Želivec – Jílové u Prahy, STL plynovod včetně regulační stanice VTL/STL, a to vše včetně ochranných a bezpečnostních pásem. Stávající vodovodní vedení a zařízení (vodojem) a kanalizační vedení a zařízení včetně ČOV a ochranných pásem, štolový přivaděč Želivka včetně ochranného pásma a ochranná pásma vodních zdrojů.

a.2.2) Obecné požadavky na řešení veřejné infrastruktury: jsou uvedeny v rámci požadavků na prověření návrhů jednotlivých dílčích změn uvedených v kapitole a.1, kde jsou popsány u jednotlivých návrhů na prověření změn.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

a.3.1) *Obecně bude Změna č. 1 ÚP Sulice při svých návrzích vycházet z existence níže uvedených limitů (Poznámka: Limity veřejné infrastruktury jsou uvedeny v kapitole a.2.1)*

- ochranné pásmo radioreléových paprsků (výška zástavby),
- ochranné pásmo Letiště Kbely (výškové omezení staveb),
- podzemní telekomunikační vedení,
- dálkový kabel DOK,
- vysílací stanoviště a trasy mikrovláknových směrových sítí,
- pozemky určené k plnění funkcí lesa a vzdálenost 50 m od lesa (VKP ze zákona),
- vodní plochy, toky a nivy (VKP ze zákona),
- manipulační pásmo podél vodních toků a nádrží 6m od břehové čáry,
- registrované a v ÚP navržené VKP včetně interakčních prvků,
- nadřazené územní systémy ekologické stability: regionální biokoridory RBK 1196 a RBK1200 a plochy lokálního systému ekologické stability vymezené v platné ÚPD,
- výskyt poddolovaného území Sulice č. 2238,
- plošné meliorace,
- nemovité kulturní památky uvedené v bodě 9 kapitoly a.1.4) tohoto zadání,
- historické památky – architektonicky významné stavby: památník na vrchu Mandavě, rozhledna Mandava a soubor budov přeprahací stanice koněspřežky Praha – České Budějovice,
- řešené území je územím s archeologickými nálezy,

Kromě limitů veřejné infrastruktury uvedených v kapitolách a.2.1)a a.3.1) pro zpracování návrhu Změny č. 1 ÚP Sulice z aktuálních územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Říčany zpracovaných k 31. 12. 2014, z nadřazených dokumentací PÚR 2008 včetně její Aktualizace č. 1 a ZÚR Středočeského kraje, žádné další limity nevyplývají.

- Dílčími návrhy změn Změny č. 1 nebudou žádným způsobem zasaženy nebo omezeny územní systémy ekologické stability, lokální ani nadřazené, které jsou součástí platné ÚPD.
- Návrh koncepce uspořádání krajiny stanovený v platné územně plánovací dokumentaci, nebude dílčími změnami Změny č. 1 ÚP Sulice dotčen.
- Změna č. 1 ÚP Sulice celkovou koncepcí krajiny neovlivní, jejím návrhem nebudou znefunkčnány žádné přírodní hodnoty území.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A NA STANOVENÍ JEJICH VYUŽITÍ, KTERÉ BUDE NUTNO PROVĚŘIT

b.1) Z nadřazených dokumentací – z Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění Aktualizace č. 1 schválené usnesením vlády ČR č. 276 dne 15. 4. 2015, ani ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje pro zpracování Změny č. 1 ÚP Sulice žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá. Veškeré skutečnosti vyplývající z těchto nadřazených dokumentací byly zohledněny v již vydané a platné územně plánovací dokumentaci ÚP Sulice.

b.2) Rovněž z povahy návrhů dílčích změn prověřovaných v rámci prací na Změně č. 1 ÚP Sulice uvedených v jednotlivých kapitolách tohoto návrhu zadání, na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývají žádné další požadavky.

c) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ A VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ BUDE MOŽNÉ UPLATNIT VYVLASTNĚNÍ NEBO PŘEDKUPNÍ PRÁVO

c.1) Veškeré požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací s možností vyvlastnění nebo uplatnění předkupního práva vyplývající z dokumentace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje jsou již součástí platné ÚPD – Územního plánu Sulice. Pro vlastní zpracování Změny č. 1 územního plánu Sulice tak žádné další výše uvedené požadavky z této dokumentace nevyplývají.

c.2) Vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které bude v rámci jednotlivých dílčích návrhu Změny č. 1 ÚP Sulice možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo bude upřesněno v průběhu prací na této změně, a to po vzájemné dohodě pořizovatele s určeným zastupitelem a projektantem. Lze předpokládat, že mezi tyto stavby a opatření budou zařazena zejména veřejná dopravní a technická infrastruktura a veřejná infrastruktura staveb občanského vybavení sloužící pro vzdělávání a výchovu a veřejnou správu.

d) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ A VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE NEBO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

Požadavek na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody a parcelaci se nepředpokládá.

Požadavek na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

se navrhuje stanovit pro větší požadovanou zastavitelnou plochu označenou pod dílčími změnami jako Z1/1A, Z1/1B, Z1/3A, Z1/22 a Z1/31. Jedná se o požadavek, který zajistí komplexní vyřešení celé plochy tak, aby nedošlo ke znehodnocení území, ale naopak k vytvoření podmínek pro kvalitní bydlení, které nebude v kolizi s plochou zařazenou do ploch BI bydlení v rodinných domech – městské a příměstské a ani s plochami již zastavěnými. Velký důraz bude kladen na plochy veřejných prostranství, které by měly být vytvořeny okolo stávajícího pěšího propojení. V případě potřeby bude prověřena možnost stanovení etapizace výstavby.

Součástí Změny č. 1 ÚP Sulice tak bude zadání regulačního plánu.

- e) **POŽADAVEK NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ** se nestanovuje.
- f) **POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU, JEHO ODŮVODNĚNÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ**

f.1) Návrh Změny č. 1 ÚP Sulice bude zpracován, a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf .

- Upravený návrh změny na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf. Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu celkem ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další 3 vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf + *. dgn nebo (*. shp) předané na CD.
- Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.
- Měřítko výkresů budou odevzdána v souladu s platným územním plánem obce. Návrh změny bude zpracován přiměřeně podle zák. č. 183/2006 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., přílohy č. 7.
- Návrh změny bude obsahovat: textovou a grafickou část v názvosloví vycházejícím z platné územně plánovací dokumentace.
- Návrh změny bude zpracován v rozsahu projednaného a schváleného zadání.
- Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů a bude doplněno požadavky uvedené v § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona a z náležitostí vyplývajících ze správního řádu, s tím, že u kapitol zpracovávaných pořizovatelem (postup pořízení, způsob řešení připomínek, návrh na rozhodnutí o námitkách bude uvedeno – na základě výsledků projednání doplní pořizovatel).

Návrh zadání změny č. 1 územního plánu SULICE

- Součástí návrhu Změny č. 1 ÚP Sulice bude zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 k Vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci, ve znění pozdějších předpisů.
- Součástí návrhu Změny č. 1 ÚP Sulice (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:
 - a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal
 - b) Datum nabytí účinnosti územního plánu
 - c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele a případně kolonku pro otisk úředního razítka.

f.2) Odůvodnění návrhu změny bude obsahovat:

TEXTOVOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.
- b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu:
 - 1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
 - 2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
 - 3. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
 - 4. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona.
- c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.
- d) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.
- e) Výsledek přezkoumání návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.
- 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.
- g) Výsledek přezkoumání návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.
- h) Výsledek přezkoumání návrhu změny s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.
- i) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
- j) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5.

- k) Sdělení jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.
- l) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.
- m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

GRAFICKOU ČÁST S TÍMTO OBSAHEM:

- a) Koordinační výkres.
- b) Výkres širších vztahů dokumentující vazby na území sousedních obcí, popřípadě krajů a států.
- c) Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.
 - Textová část návrhu i odůvodnění změny bude obsahovat údaje o počtu listů textové části a počtu výkresů.
 - Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu, projektant tuto dokumentaci v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

g) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání územního plánu podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

V řešeném území se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Žádný ze záměrů územního plánu navrhovaných k prověření, tak nebude umístován v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostředním kontaktu. Z těchto důvodů v případě návrhů územního plánu očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Zároveň vzhledem k vlastnímu charakteru návrhů na prověření jednotlivých dílčích změn, které jsou uvedeny v projednávaném návrhu zadání v kapitole a) pořizovatel nepředpokládá ani uplatnění požadavku na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, neboť navrhované dílčí změny svým charakterem rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č. 1 k tomuto zákonu, nezakládají.