

SLUHY

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

NÁVRH
2002



Schváleno obecním zastupitelstvem ve Sluhách

dne 9.2.2004

usnesením č. 14/1 a 14/2

Pořizovatel

Obec Sluhy

jméno

Ing. Lubomír Kacele

funkce

starosta

podpis

razítko



Stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování
t.j. Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního
a stavebního řízení č.j.ÚSR/41889/03/ Škv,Če
ze dne 24. 10 . 2003

TERPLAN, a.s., Myslíkova 20, Praha 2
Atelier T-plan, s.r.o., Na Šachtě 9, Praha 7

SLUHY

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE

NÁVRH

ZÁVAZNÁ ČÁST - REGULATIVY



RNDr. Libor Krajíček
jednatel a ředitel s.r.o.

Bohuslava Kolářová
Ing. arch. Bohuslava Kolářová
hlavní projektant



květen 2002

č. zakázky 2002 002

VYMEZENÍ ZÁVAZNÉ ČÁSTI

Závaznými částmi územního plánu obce Sluhy jsou:

- a) celková urbanistická koncepce;
- b) regulativy architektonického a urbanistického uspořádání rozvoje sídla;
- c) funkční využití území uvedené v grafické části územního plánu v hlavním výkresu v měřítku 1:2 000 a 1:5 000,
- d) územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části územního plánu v hlavním výkresu v měřítku 1:2 000 a 1 : 5 000 a ve výkresu ÚSES v měřítku 1 : 5 000;
- e) koncepce dopravy, technického vybavení, uvedené v grafické části územního plánu ve výkresech technické infrastruktury v měřítku 1:2 000 a 1 : 5 000 a dopravy v měřítku 1 : 5 000;
- f) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně určené, uvedené v grafické části územního plánu ve výkresu veřejně prospěšných staveb v měřítku 1:2 000 a 1 : 5 000 a vyjmenované ve schvalovacím dokumentu;
- g) zastavitelné území, uvedené v hlavním výkresu.

Rozsah platnosti

Regulativy územního rozvoje jsou platné na katastrálním území obce Sluhy.

REGULATIVY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Základní regulativy

V návrhu těchto regulativů je územním plánem obce Sluhy stanovena urbanistická koncepce prostorového uspořádání (s určením využití ploch, limity využití území, zásady uspořádání dopravy, občanského a technického vybavení)

v návrhovém období k roku 2010

1. Zastavitelné území

Tvoří jej plochy zastavěné a plochy územním plánem určené k zastavění.

Hranice současně zastavěného území

Stanovení hranice zastavěného území je dáno § 4 a § 9 odst. 2 písm. A) bodu 4 zákona č. 344/1992 Sb. Je obalovou křivkou ploch, které leží uvnitř intravilánu, stanoveného k 1. 9. 1966 (je zakreslen v mapách evidence nemovitostí) a ploch, které jsou zastavěné nebo k nezemědělským účelům využívány.

Hranice zastavitelného území zahrnuje hranici současně zastavěného území a rozšiřuje o obalovou křivku ploch návrhem územního plánu určených k zástavbě nebo nezemědělskému využití. Tuto hranici schvaluje v rámci návrhu územního plánu obecní zastupitelstvo.

2. Neurbanizované území

Jsou to ostatní plochy mimo zastavitelné území. Dominantní funkcí je zvyšovat ekologickou stabilitu krajiny.

Jako závazná část územního plánu je zkoordinováno řešení krajiny se závazným řešením Územního systému ekologické stability.

3. Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšné stavby jsou kromě popisu v průvodní zprávě znázorněny v samostatném výkresu (bez řešení vlastnických vztahů).

Závazné části územního plánu :

Funkční uspořádání:

V návrhovém období budou preferovány tyto funkce:

- obytná;
- výrobní;
- obslužná;
- rekreační.

4. Prostorové uspořádání obce – územní rozvoj

Význam sídla ve struktuře osídlení je ovlivňován vývojem Pražského regionu a jeho územního plánu jako nadřazené územně plánovací dokumentace.

Územní rozvoj sídla zajišťovat následovně:

Bydlení

- Zachovat dobrý stavební fond obce a u nevyhovujících objektů rekonstrukcemi a postupnými přestavbami zlepšovat standard bydlení a architektonický výraz objektů.
- Plochy pro novou bytovou výstavbu čerpat postupně dle možnosti napojení na komunikační systém a infrastrukturu.
- Nové domy realizovat v rodinných domech izolovaných, dvojdomcích, skupinových a řadových. Podíl řadové zástavby může být ve skupině max 25 %. V okrajových částech sídla nesmí být tyto formy realizovány.
- Zástavbu historického jádra nenarušovat stavbami velkého objemu, netradičními stavebními materiály, netradičním architektonickým výrazem staveb a jejich střech, velkými prosklenými okny obrácenými do veřejného prostranství, lodžii nebo balkony.
- Při povolování nových staveb i při změnách dokončených staveb prosazovat vysokou náročnost na architektonické řešení objektů, hmotové řešení, tvary střech, použité materiály i barevnost.

Občanská vybavenost

- Za nedílnou součást navrhovaného komplexního rozvoje obce považovat výstavbu občanské vybavenosti neobchodního a obchodního charakteru, situovanou na plochách:
 - a) obytné zóny;
 - b) občanské vybavenosti.

Rekreace a cestovní ruch

- Rozvoj území zaměřit na posílení funkce obslužné pro projíždějící návštěvníky.

Výroba, výrobní služby, sklady

- Nepovolovat v řešeném území činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivňovaly okolí.

Doprava

- Základním přepravním systémem řešeného území je silniční doprava, doplněná nemotorovou formou každodenní a rekreační pěší a cyklistické dopravy.
- Základní komunikační skelet představují silnice III. třídy č. 2444 a 2445, na který v zastavěné části sídla navazuje síť místních komunikací, funkčně diferencovaných jako obslužné a zklidněné.
- Pro zpřístupnění rozvojových ploch pro bydlení a komerční aktivity v prostoru východně od hřbitova bude stávající síť místních komunikací v dotčených úsecích doplněná návaznými místními obslužnými komunikacemi, které budou založeny jako průjezdné s dílčí úpravou stávajících.
- Doplnujícím cestním systémem pro hospodářskou dopravu je vybraná síť účelových komunikací, z nichž komunikace Sluhy – Veleň a Sluhy – Hovorčovice budou kromě základní hospodářské dopravy přenášet i pěší a cyklistickou dopravu v síti turistických tras.
- Veřejná obsluha řešeného území je zajišťována autobusovou dopravou v systémech linkové a městské autobusové dopravy (pražská integrovaná doprava).
- Doprava v klidu vázaná na potřeby trvale žijících obyvatel je v zásadních objemech zajišťována na vlastních pozemcích nebo jako součást stavby; pro krátkodobá parkování a stání osobních vozidel budou postupně vymezeny a vhodně účelově upraveny dílčí prostory podél veřejných komunikací, vybrané stávající dopravní plochy a prostranství.
- Pro rozšíření stávajících ploch časově omezeného parkování a stání osobních vozidel budou upraveny dopravní plochy u školy.
- Pro zkvalitnění každodenního frekventovaného spojení Sluhy – Mratín je navrhováno obnovení původní hospodářské cesty a doplnění novým návazným úsekem v kategorii místní komunikace zklidněné pro nemotorovou dopravu funkční třídy D2, D3, vedené kolem Mratínského potoka a dále Mratínského rybníka do vnitřního prostoru Mratína.
- Pro rozvoj a posílení významu Sluh v síti turistických tras je v návrhovém období sledováno obnovení a návazné doplnění dvou cest pro pěší a cyklisty v osách Sluhy – Hovorčovice, železniční zastávka a Sluhy – Veleň podél Mratínského potoka s napojením na síť značených turistických tras širšího prostoru a příměstskou železniční dráhu.

Vodní hospodářství

- Respektovat území pro navrhovanou soustavu vodohospodářských staveb umožňujících napojení obce na skupinový vodovod pitné vody.
- Rekonstruovat a vyčistit koryto od bezpečnostního přepadu rybníka v celé délce až po zaústění do Mratínského potoka.

- Vyčistit koryto Mratínského potoka, opravit event. porušené zdi; vyčistit a upravit i prostory pod můstky, spec. na přemostění komunikací Mratín – Veleň.
- Revidovat volnou průtočnost koryta a zakázat různé individuální úpravy (stupně pro odběry, ploty pro vodní drúbež atd.), které snižují průtočný profil a ohrožují stav za povodně.
- Při event. demolicích a úpravách okolí toku ponechat přiměřený – ČSN odpovídající – manipulační prostor pro opravy a čištění koryta.
- V dalších stupních ÚPD i PD vodovodu a splaškové kanalizace respektovat plochy bytové výstavby navrhované ÚP O do i bezprostředně po roce 2010 (výhled).
- Postupně např. v důsledku havárií a dále při nové bytové výstavbě budovat řádnou dešťovou kanalizaci na základě vypracované dokumentace, zohledňující koeficienty odtoku tak, aby byla funkčně neproblémová.
- Ponechat stávající dvě studny po vybudování vodovodu jako veřejné zdroje, a to nejen pro případ poruchy.

Energetika a spoje

- Respektovat navržené trasy elektrického vedení a trafostanic vč. jejich napojení a ochranných pásem.
- Respektovat navržené trasy STL plynovodu a jejich ochranná pásma pro řešení plynofikace obce.
- Respektovat ochranná pásma RR paprsků procházející řešeným územím a všechna omezení z toho vyplývající (viz. zvláštní příloha etapy Průzkumy a rozborů).

Životní prostředí

Ochrana ovzduší

- Provést plynofikaci obce, která přispěje ke snížení emisí a imisí.

Radon

- V lokalitách výstavby provádět radonový průzkum.

Hygienicky problematické výroby, ochranná pásma

- Do území neumisťovat výrobní činnosti, které by svým vlivem negativně ovlivnily okolí. Negativní vlivy musí být omezeny na hranici pozemku.

Odpadové hospodářství

- Pokračovat v systému třídění odpadů s cílem snižovat množství ukládané na skládku.

Ochrana ZPF

- Navrhovanou výstavbu provádět postupně, zachovávat celistvost zemědělských ploch.

Ochrana přírody a krajiny, ÚSES

- Chránit dva památné stromy Služské jasany (jasan ztepilý, *Fraxinus excelsior*).
- Respektovat prvky územního systému ekologické stability:
 - lokální biocentrum Mlýnský rybník;
 - zakládat lokální biokoridor;
 - zakládat interakční prvky.
- VKP údolí Mratínského potoka je orgánem ochrany přírody registrován.
- VKP Hovorčovický potok je stanoven zákonem č. 114/1992 Sb.

5. Zásady funkčního využití území

Polyfunkční plochy

BV - obytné území

Území s obytnou funkcí a užitkovým využitím zahrad.

Přípustné jsou:

- rodinné domy, zemědělské usedlosti;
- objekty občanské vybavenosti nerušící bydlení;
- malá ubytovací zařízení s max. 20 lůžky v rámci stavby pro bydlení;
- odstavná stání sloužící potřebě funkčního využití;
- nezbytné plochy technického vybavení;
- zeleň plošná, liniová;
- stavby dopravní vybavenosti.

Nepřípustné jsou:

- provoz a činnosti, které jsou provázeny hlukem nebo častým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy narušují funkce obytné zóny;
- garáže nutno umisťovat v hlavním objektu.

OV - občanská vybavenost a služby

Dominantní funkce: občanská vybavenost a služby

Přípustné jsou:

- objekty občanské vybavenosti, zejména maloobchodní zařízení, veřejné stravování, administrativa a správa, ubytování a služby, stavby pro školství, zdravotnictví a sociální péči;
- odstavná stání a parkoviště sloužící funkční potřebě území;
- nezbytné plochy technického vybavení;

- příslušné komunikace vozidlové, pěší;
- zeleň plošná, liniová.

Podmíněně přípustné jsou:

- byty pro dozorčí personál a majitele zařízení.

BS – smíšené území obytné a občanské vybavenosti

Dominantní funkcí smíšené zóny je funkce obytná a obslužná.

Přípustné jsou:

- rodinné domy izolované, řadové, skupinové;
- zařízení veřejné správy a obchodní občanské vybavenosti a služeb nerušící bydlení;
- komunikace pro vozidla, pěší a cyklistické;
- odstavná stání a parkoviště;
- nezbytné plochy technického vybavení;
- zeleň plošná, liniová.

Nepřípustné jsou:

- provoz a činnosti, které svým dopravním provozem nebo svými negativními vlivy narušují funkci zón.

SV - sportovní vybavenost

Přípustné jsou:

- sportovní hřiště a plochy pro sport a rekreaci;
- zařízení zabezpečující provoz a potřeby území;
- zařízení pro stravování a občerstvení související s funkcí plochy;
- parkovací a odstavné plochy;
- zeleň plošná, liniová.

Podmíněně přípustné:

- byty pro dozorčí personál a majitele zařízení.

NV - výrobní plochy, sklady

Přípustné jsou:

- výrobní provoz, sklady, služby;
- komunikace pro vozidla, pěší, cyklistické;
- odstavné plochy a parkovací plochy, čerpací stanice pohonných hmot;
- technické vybavení;
- zeleň plošná, liniová, ochranná.

Nepřípustné jsou:

- byty a ubytovací zařízení.

Doplňující ustanovení:

- ochranné pásmo výrobních provozů nesmí překročit hranici funkčního využití.

Monofunkční plochy

TV – technická vybavenost

- jiná než hlavní funkce není přípustná.

SZ – sady a zahrady

VZ – veřejná a vyhrazená zeleň

Neurbanizované území

Dominantní funkce: zvyšovat ekologickou stabilitu, příznivě působit na okolní méně ekologické části krajiny, uchovávat druhové a genové bohatství.

Krajinná zeleň i existující liniová zeleň musí být chráněna.

Nepřípustné je umísťování staveb kromě nezbytných liniových a plošných staveb dopravních a technické vybavenosti.

LE lesní porosty

OP orná půda

LP louky a pastviny

DV doprovodná zeleň

VO vodní toky a plochy

Prostorová regulace

Výšková regulace zástavby a koeficient zastavění pozemku

Označení	Zóna	Koeficient zastavění (max. %)	Max. podlažnost, resp. výška zástavby
BV	obytné území	30	2 N
OV	občanská vybavenost a služby	60	2 N
BS	smíšené území obytné a občanská vybavenost	30	2 N
NV	výrobní plochy, sklady	60	8 m
BV1	obytné území	30	1 N, příp. obyt. podkroví
OV1	občanská vybavenost a služby	60	1 N, příp. obyt. podkroví

Poznámka: ^{x)} N – nadzemní podlaží

- koeficient zastavění zahrnuje zastavěné i zpevněné plochy;
- podíl zeleně musí být u obytného území min. 70 %;
- podíl řadové a skupinové zástavby v kapacitě staveb pro bydlení může být max. 25 %. V okrajových částech sídla nesmí být tato forma zástavby realizována.

Architektonické zásady

- stavební čáru nutno přizpůsobit starší zástavbě;
- tvar a situování staveb je nezbytné podřizovat modelaci terénu;
- střecha je vhodná sedlová, valbová, polovalbová; mansardová;
- krytiny volit podobné tradičním materiálům, obvyklým v území.

Limity využití území

V řešeném území se uplatňují limity vyplývající z platných zákonů a norem. Pro řešení funkčního využití území platí tyto limity a ochranná pásma:

Doprava

- ochranné pásmo silnic III. třídy – 15 m od osy na každou stranu;
- ochranné pásmo VPD letiště Vodochody 422,0 m n.m.

Vodní hospodářství

- záplavové území Mratínského potoka vymezené hladinou Q_{100} ;
- manipulační pruh podél potoka v šíři 8 m oboustranně od břehové hrany (Vyhláška MLVH ČR č. 19/1978 Sb.).

Energetika

Ochranná pásma elektrických zařízení

	Dle zákona č. 458/2000 Sb.	Dle zákona č. 222/1994 Sb.	Dle zákona č. 79/1957
Venkovní vedení 400 kV	20	20	25
Venkovní vedení 110 kV	12	12	15
Venkovní vedení do 35 kV	7	7	10
Kabelové podzemní vedení	1	1	1
TS stožárová	7	20	30
TS kompaktní a zděná	2	-	-
TS vestavěná	1	-	-
Závěsné kabelové vedení do 35 kV	1	-	-

- ochranné pásmo plynovodů vvtl 10 m od osy na každou stranu;
- bezpečnostní pásmo plynovodů vvtl 150 m od osy na každou stranu.

Spoje

- ochranná pásma kabelů 1 m na každou stranu.

Ochrana přírody a krajiny

- prvky územního systému ekologické stability; plochy zařazené do ÚSES jsou nezastavitelné;
- nezastavitelné pásmo 50 m od kraje lesa;
- dva památné stromy Služské jasany včetně ochranných pásem (parc. č. 417/1).

Veřejně prospěšné stavby a asanační úpravy

Ve smyslu zákona č. 50/1976 Sb. v platném znění a navazujících vyhlášek se navrhuje následující stavby a plochy jako veřejně prospěšné (pro tyto lze ve smyslu § 29 odst. 2) a § 2a) a e) pozemky, stavby i práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva omezit):

Doprava

- D1** místní obslužná komunikace funkční třídy MO – C3 zpřístupňující rozvojovou plochu pro bydlení východně od hřbitova
- D2** přestavba a rozšíření stávající účelové komunikace vedené východním okrajem obytné zástavby k bývalému zemědělskému areálu v kategorii místní obslužné komunikace funkční třídy MO – C3
- D3** obnova původní cesty podél Mratínského potoka s dostavbou chybějícího úseku pro pěší a cyklisty Sluhy – Mratín (kategorie místní komunikace zklidněná D2, D3)

Vodní hospodářství

- V1** skupina staveb pro výstavbu vodovodu v obci a pro obsluhu navrhovaných rozvojových ploch
- V2** skupina staveb pro výstavbu splaškové kanalizace vč. čerpacích stanic v obci a pro obsluhu navrhovaných rozvojových ploch

Energetika

- E1** skupina staveb pro výstavbu STL plynovodu pro plynofikaci obce a navrhovaných rozvojových ploch
- E2** skupina staveb přeložky a nového elektrického vedení vč. nových trafostanic pro posílení zásobování obce a nových rozvojových ploch
- E3** trafostanice TS5 č.parc. 370/1
- E4** trafostanice TS6 č.parc. 260/2
- E5** trafostanice TS7 č.parc. 116

Navrhovaná asanace

- A1** garáže v centrální části obce (u kostela)
- A2** ocelokolna v areálu „horního statku“
- A3** silážní žlab ve východní části katastrálního území
- A4** silážní žlab v severní části katastrálního území