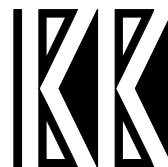


KADLEC K.K. NUSLE, spol. s r.o.

Projektové, inženýrské, obchodní a zeměměřické činnosti

Chaberská 3, 182 00 Praha 8, tel.: 284 680 740, 284 680 750, e-mail: posta@kadleckk.cz, www.kadleckk.cz



ÚZEMNÍ PLÁN SLUHY

Zadání ÚP

zpracovaný v souladu s § 47 odst. 1 a 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

SCHVÁLENÉ ZASTUPITELSTVEM OBCE SLUHY

DNE 24. ÚNORA 2021 USNESENÍM ČÍSLO 6.

Únor 2021

ÚZEMNÍ PLÁN SLUHY

Návrh zadání ÚP – technická pomoc

Zpracovatel územního plánu

Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Praha 8, Chaberská 3, 182 00

Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

Pořizovatel územního plánu

Obecní úřad Sluhy

OBSAH:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.....	3
a.1. Urbanistická koncepce	3
a.2. Koncepce veřejné infrastruktury	7
a.3. Koncepce uspořádání krajiny	11
b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.....	13
c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.....	13
c.1. Veřejně prospěšné stavby	13
c.2. Veřejně prospěšná opatření a Veřejná prostranství	14
d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.....	14
e) Případný požadavek na zpracování variant řešení.....	14
f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	15
h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.....	16

ZADÁNÍ ÚP SLUHY

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

a.1. Urbanistická koncepce

zejména požadavky na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

a.1.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, plynou požadavky:
→ Řešené území je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha.
→ Řešené území není součástí žádné specifické oblasti republikové úrovně.
→ Z republikových priorit územního plánování se urbanistické koncepce týkají především priority č. 14, 14a, 17, 19, 20, 20a, 22, 23, 24a, 25, 26, 28, 30. Ostatní priority (neuvedené v dalších kapitolách) na v řešeném území neuplatňují.

a.1.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

- Ke kap. 1.: Stanovení priorit územního plánování kraje se řešeného území dotýká pouze v obecné rovině v prioritách 01, 02, 04 – 07.
- Ke kap. 2.: Obec součástí rozvojové oblasti OB1. Uplatňují se priority č. 11 a 12.
- Ke kap. 3.: Území není součástí žádné specifické oblasti.
- Ke kap. 4.: Nejsou zde vymezeny plochy nadmístního významu.
- Ke kap. 5.: V území se kulturní hodnoty krajské úrovně nevyskytují; u místních hodnot se uplatňuje zásada č. 201:
 - a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;
 - b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.
- Ke kap. 7.: Nejsou požadovány žádné plochy ve vztahu k urbanistické koncepci.

a.1.3. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

Z ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav plynou požadavky:

- *Hodnoty území*
V území jsou vymezeny kulturní hodnoty: nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy.
Tyto hodnoty budou při řešení ÚP Sluhy respektovány.
- *Limity využití území*
V území jsou vymezeny kulturní limity využití území: nemovité kulturní památky, území s archeologickými nálezy. Tyto limity využití území budou při řešení ÚP Sluhy respektovány.
- *Záměry na provedení změn v území*
Uvádí záměry zastavitelných ploch dle stávající ÚPD. Tyto záměry budou v ÚP Sluhy

prověřeny.

→ *Problémy*

ÚAP uvádí problémy:

KÓD problému	POPIS problému
pr-urb-21	brownfields – nevyužívaný, polorozbořený zemědělský areál východně od jádra obce
pr-urb-22	srůstání obcí – nežádoucí postupné srůstání zástavby obcí Sluhy a Mratín podél Mratínského potoka
pr-urb-23	ohrožení zástavby povodněmi – zástavba jádra obce Sluhy ohrožena záplavami na Mratínském potoce
pr-tin-19	podvybavenost zákl. techn. infrastrukturou – nedostatečná kapacita ČOV v Mratíně, nemožnost připojení dalších nemovitostí ve Sluhách

Problémy budou v návrhu ÚP prověřeny.

a.1.4. Doplnující průzkumy a rozbory

Z Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP plynou tyto skutečnosti:

a.1.4.1. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Pro území obce byla zpracována a schválena dokumentace územního plánu obce (ÚPO, Ing. arch Kolářová, 9. 2. 2004).

→ Nový územní plán prověří skutečnou zastavěnost ploch navržených v ÚPO, reálnost zastavění zbylých ploch a navrhne optimální rozvoj všech funkčních složek celého území obce (bydlení, občanské vybavení, veřejná prostranství, technická a dopravní infrastruktura, smíšené obytné plochy, plochy pro podnikání a drobnou výrobu).

→ ÚP vyloučí plochy již zastavěné (včetně ploch „pod společným oplocením“), plochy k zástavbě nevhodné z hlediska zásahu limitů využití území (zvl. záplavové území a ZPF I. a II. třídy ochrany mimo zastavěné území) a plochy nevhodné k zástavbě z hlediska urbanistické koncepce, ochrany hodnot, ochrany nezastavěného území, koncepce ÚSES.

→ Další zastavitelné plochy mohou být doplněny na základě urbanistické koncepce.

Plochy pro bydlení

→ Budou prověřeny plochy v návaznosti na zastavěné území a drobné proluky, budou prověřeny pozemky:

- p.p.č. 77/7 část, příp. i p.p.č. 77/10 část (s minimálním zásahem do záplavového území);
- p.p.č. 138/2 (při zajištění dopravního přístupu), p.p.č. 136, v zastavěném území;
- st.p.č. 54, p.p.č. 84/2 – obnova využití území pro bydlení (plocha přestavby);
- p.p.č. 24, využití zahrady;
- p.p.č. 488, dosud územní rezerva; ZPF I. třídy ochrany;
- p.p.č. 370/1, dosud zastavitelná plocha pro různé funkce; ZPF I. třídy ochrany;
- části p.p.č. 370/14, 370/52, 370/16, 370/17, 370/18, 370/12, 370/19, 370/20, podmínka zajištění dopravního přístupu;
- části p.p.č. 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 625, plochy při komunikaci, ZPF I. a III. třídy ochrany;
- p.p.č. 524, ZPF II. třídy ochrany.

Plochy občanského vybavení

→ Pro občanské vybavení veřejné infrastruktury budou prověřeny plochy v návaznosti na obecní úřad a plochy veřejné zeleně u hřbitova.

Veřejná prostranství

→ Budou prověřeny stávající plochy v zastavěném území a u zastavitelných ploch pro bydlení budou alespoň textově vymezeny požadavky na vymezení veřejných prostranství v rozsahu 5 % zastavitelných ploch pro bydlení.

→ Další plochy mohou být vymezeny dle potřeb území a dle urbanistické koncepce.

Ostatní sídlení zeleně

→ V případě potřeby budou navrženy plochy izolační zeleně u ploch výrobních.

→ V případě potřeby budou navrženy plochy zeleně na obvodu sídla jako ochrana před větrnou erozí orných půd.

→ Plochy zeleně, které jsou součástí pozemků silnic, budou vymezeny jako plochy dopravní infrastruktury.

Smíšené obytné plochy

→ Budou prověřeny plochy st.p.č. 23/1 část, 230, 177, 178, 182, 184, p.p.č. 38, 37/2, 370/36, 370/47, 415/5, 475, 476, 477, 478, 517, plocha brownfieldu zemědělského původu, je zde žádoucí odstranění nevhodných staveb a náhrada novým využitím, konkrétní využití bude předmětem prověření.

→ Další plochy mohou být vymezeny v lokalitách na styku dvou způsobů využití (z nichž jeden je bydlení čisté) nebo v území, kde jsou již nyní v převaze plochy smíšené obytné.

Plochy technické infrastruktury

→ Bude prověřena plocha p.p.č. 75/1, záměr výstavby čistírny odpadních vod (veřejná infrastruktura); zasahující limity využití území je možné vyřešit vhodným uspořádáním území.

Plochy pro podnikání a drobnou výrobu

→ Budou vymezeny plochy pro výrobu nerušící a pro podnikání, případně plochy pro rozvoj zemědělské výroby místního charakteru.

→ Bude prověřena plocha p.p.č. 618, po provedených asanacích majitel má záměr plochu využít jako plochu VS – výroba, skladování, distribuce

a.1.4.2. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Cílem územního plánu je vymezení koncepci plošného a prostorového uspořádání správního území obce. Územní plán vymezení obecné podmínky na využívání území, ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, podmínky pro využívání zastavěného území, zastavitelných ploch, ploch přestavby, stanoví podmínky pro ochranu nezastavěného území.

→ Rozvoj bude situován převážně v prolukách a v dosud nezastavěných lokalitách dle ÚPO, po jejich prověření. Další návrhové plochy budou navazovat na zastavěné území a napojeny budou na stávající síť komunikací a inženýrských sítí.

→ Zastavitelné plochy pro bydlení budou doplněny slovním vymezením podmínek pro umístění veřejných prostranství pro místní komunikace, vedení inženýrských sítí a zeleně.

→ Budou stanoveny plošné a prostorové regulativy zástavby, a to min. podlažnost nebo max. výška zástavby, max. procento zastavění, min. procento zeleně. Může být dle místních podmínek stanovena struktura a charakter zástavby, min. velikost pozemků.

→ Pro plochy bydlení a smíšené obytné plochy bude ustanovena max. zastavěná plocha. Bude prověřeno ustanovení ve výši 35 %.

→ Pro plochy bydlení a smíšené obytné plochy bude ustanovena min. výměra pozemků pro výstavbu RD

→ Nová zástavba bude respektovat stávající charakter zástavby obce.

→ Podle těchto hledisek bude území rozčleněno na plochy s rozdílným způsobem využití podle § 4 až 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny. Pokud budou stanoveny plochy s jiným způsobem využití, než je stanoveno v § 4 –19 této vyhlášky, je nutné je řádně zdůvodnit v odůvodnění územního plánu.

a.1.4.3. Ochrana kulturních hodnot

V řešeném území byly identifikovány tyto kulturní hodnoty:

Nemovitě kulturní památky:

Číslo rejstříku	Památka	parcela
24066/2-2164	fára č.p. 41	st.p.č. 25
40259/2-2162	kostel sv. Vojtěcha	st.p.č. 59
14935/2-2163	zvonice	st.p.č. 24

Území s archeologickými nálezy:

Pořad. č.	Název ÚAN	Kategorie ÚAN
12-24-04/1	Sluhy-obec středověkého původu s tvrzí a kostelem	I

Urbanistické hodnoty:

Za urbanistickou hodnotu je možno považovat historické jádro sídla se zachovalou historickou územní strukturou zástavby.

Architektonické hodnoty (nad rámec nemovitých kulturních památek):

- pomník u kostela (p.p.č. 417/3),
- hřbitov (p.p.č. 46),
- tvrz (st.p.č. 23/1 a související),
- objekt základní školy z 19. stol. (st.p.č. 60/6),
- st.p.č. 61 – příklad renovace venkovského domu.

→ ÚP bude kulturní hodnoty respektovat. Hodnotám bude přizpůsobeno jak využití ploch, tak i jejich prostorové uspořádání.

a.1.4.4. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

(například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ochrana ložisek nerostných surovin, vlivy důlní činnosti, svážná území

Uvedena v kap. a.3.4.3.

Záplavové území

Ochrana území před ohrožením velkými vodami se uplatňuje se formou vymezení zaplavovaných území toků. V řešeném území se uplatňuje záplavové území Mratínského potoka (stanoveno KÚ Středočeského kraje 21. 3. 2016, č.j. 045863/2016/KUSK/6 změnou dříve stanoveného záplavového území), zahrnuje Q₁₀₀ včetně aktivní zóny, Q₂₀ a Q₅. Do záplavového území Q₁₀₀ zasahuje část stávající zástavby.

→ V záplavovém území mohou být vymezeny zastavitelné plochy pouze v zastavěném

území jako proluky a dále plochy dopravní a technické infrastruktury (komunikace, parkoviště), sportovní plochy (bez budov), plochy veřejných prostranství, plochy zahrad a zeleně.

Ochrana zvláštních zájmů v území – zátopové území

V řešeném území se neuplatňuje.

Hygiena prostředí

Území ovlivněno hlukem ze silniční sítě.

→ Nové zastavitelné plochy hygienické ochrany budou vymezovány s ohledem na ochranu zástavby před hlukem.

Civilní a požární ochrana

→ Bude řešena v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle jeho prováděcí vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva. Požadavky civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu budou posouzeny v zákonném rozsahu ve smyslu platných právních předpisů. Územní plán bude respektovat podmínky ochrany zdravých životních podmínek a zájmy civilní a požární ochrany.

a.1.5. Další požadavky

Zadáním územního plánu se nevylučuje možnost doplnění nebo upřesnění dalších ploch s podmínkou zajištění návaznosti na zastavěné nebo zastavitelné území.

V územním plánu mohou být dále prověřovány, doplněny i další plochy, které nejsou výše uvedené a tyto budou s ohledem na rozvoj území a sledovaný veřejný zájem akceptovatelné a vymezení ploch bude sledovat územní rozvoj podporovaný orgánem obce a demografickým posouzením s ohledem na cíle územního plánování.

a.2. Koncepce veřejné infrastruktury

zejména požadavky na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

a.2.1. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, plynou požadavky:

→ V území se neuplatňuje žádný koridor dopravní infrastruktury.

→ V území se uplatňuje koridor technické infrastruktury:

- E10 – koridor VVN 400 kV, zdvojení vedení V410 Výškov – Čechy-střed. Tato stavba již byla realizována a do ÚP bude zapracována jako stávající vedení technické infrastruktury.

→ Z republikových priorit územního plánování se řešeného území týkají především priority č. 23, 24, 27, 28, 30.

a.2.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

→ Ke kap. 4.:

V řešeném území se uplatňují koridory dopravní a technické infrastruktury:

Dopravní infrastruktura:

Je požadováno vymezení koridoru pro silnici č. II/244 – body ZÚR SK č. 138 a 142:

Bod (138): „ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby: /.../ b) pro silnice II. (III.) třídy koridor v šířce 180 m.“

Bod (142): „140) koridor pro umístění stavby D177 – silnice II/244: nová trasa v úseku Mratín – Přezletice; MÚK Přezletice s napojením sil. III. tř. od Prahy“.

Koridor pro silnici č. II/244 bude do ÚP zapracován.

Technická infrastruktura:

Je požadováno vymezení koridoru pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E02 – body ZÚR SK č. 157 a 159

Bod (159): „ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavbu E10 (dle PÚR) v šířce 600 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.“

Stavba již byla realizována, bude vymezena v ÚP jako stav; koridor se proto nevymezuje.

→ Ke kap. 5.: V území se neuplatňují žádné civilizační hodnoty krajské úrovně.

→ Ke kap. 7.: Stavby a opatření v ZÚR SK vymezené jako veřejně prospěšné, budou jako veřejně prospěšné navrženy i v ÚP Sluhy.

a.2.3. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav Z ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav plynou požadavky:

→ Hodnoty území

V území jsou vymezeny civilizační hodnoty – silnice III. tř., občanské vybavení veřejné infrastruktury, sportoviště. Tyto hodnoty budou při řešení ÚP Sluhy respektovány.

→ Limity využití území

V území jsou vymezeny limity využití území dopravní infrastruktury (silnice, o.p. leteckých staveb) a technické infrastruktury (vedení VTL a STL plynovodů, katodová ochrana, o.p. VVN a VN a TS, elektronická komunikační zařízení).

Tyto limity využití území budou při řešení ÚP Sluhy respektovány.

→ Záměry na provedení změn v území

ÚAP uvádí záměry v oblasti dopravní a technické infrastruktury – koridor pro přeložku silnice a koridor pro vedení VVN (již realizované)..

→ Problémy

Problémy jsou uvedeny v kap. a.1.3.

a.2.4. Doplnující průzkumy a rozbor

Z Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP plynou tyto skutečnosti:

a.2.4.1. Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Komunikační síť bude doplněna o následující stavby:

→ Mohou být vymezeny plochy pro odstranění bodových a liniových dopravních závad dle dispozic správců komunikací.

Místní komunikace a odstavování vozidel

→ Místní komunikace budou v souladu s navrženým systémem dopravy a s ČSN 736110, při návrhu je třeba minimalizovat počet vjezdů a křižovatek se silniční sítí.

→ Systém místních komunikací bude doplněn v případě potřeby o hlavní příjezdové komunikace k novým zastavitelným plochám.

→ Výstavba podružné sítě místních komunikací v zastavitelných plochách může být také uvedena v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění bude

řešeno v řízení o umístění stavby.
→ Dle potřeb území budou doplněny plochy pro odstavování vozidel.

Cyklistická a pěší doprava v krajině, účelové komunikace v krajině

→ Bude prověřen systém účelových komunikací v krajině a v případě potřeby budou navrženy nové nebo obnovené účelové komunikace zajišťující průchodnost krajiny.
→ Bude posouzena potřeba vymezení nových pěších a cyklistických tras v řešeném území.

Ochranná pásma:

Ve správním území se uplatňují stávající ochranná pásma:

- ochranné pásmo silnice II. a III. třídy – 15 m od osy krajního pruhu,
- ochranná pásma letišť:

Ochranná pásma letiště Vodochody:

- o.p. s výškovým omezením 420 a 425 m n.m.
- o.p. se zákazem laserových zařízení
- o.p. vzletového a přistávacího prostoru

Ochranná pásma letiště Kbely:

- o.p. letecké stavby
- o.p. vnější vodorovné plochy 427 m n.m.

→ Řešení ÚP bude ochranná pásma zohledňovat.

a.2.4.2. Technická infrastruktura

Společné požadavky:

→ Kapacity zařízení a rozvodů technických sítí budou posouzeny v závislosti na potřebách kapacit návrhových ploch. Na základě vyhodnocení kapacitních rezerv stávajících sítí a zařízení budou v případě potřeby navrženy nové sítě a zařízení. Jejich přeložky budou navrženy v nezbytných případech.

→ Rozvody technických sítí v zastavěném území budou zobrazeny schematicky. Vedení uvnitř zastavitelných ploch budou uvedeny pouze v textové části bez závazného územního vymezení, přesné umístění bude řešeno územními studii nebo v řízení o umístění stavby.

Zásobování pitnou vodou:

Sídlo je zásobováno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu napojením na III. káranský přívodní řad DN 1600 (zdroj pitné vody Jizera) pro obce Veleň, Mírovce, Sluhy, Brázdím, Veliký Brázdím a Polerady.

→ Rozvoj obce bude napojen na tento vodovod. Bude prověřena potřeba výstavby nových vedení pro obsluhu zastavitelných ploch.

Kanalizace:

Obec Sluhy má částečně vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Odpadní vody od části objektů jsou oddílnou gravitační kanalizací z IPE délky 0,35 km odváděny do kanalizační sítě obce Mratín. Smluvně zajištěná kapacita činí 600 EO.

→ Vzhledem k naplnění kapacity ČOV v Mratíně bude navržena ČOV pro obec Sluhy v severní části území, na p.p.č. 75/1.

Zásobování elektrickou energií:

Územím probíhají tato vedení VVN:

- Střední částí území prochází trasa ve směru západ–východ vedení celostátní přenosové soustavy 400 kV V 410 Výškov – Čechy střed, která byla v nedávné době zdvojená.

- Severovýchodním okrajem řešeného území prochází v souběhu vedení 2×110 kV V 182, 183 Toušeň – Mělník a vedení 110 kV V 907, 908 Čechy střed – EMĚ II.
- Severozápadním okrajem území prochází trasa dvojitého vedení soustavy 110 kV EMĚ II – Praha sever (Třeboradice).
- Jihozápadním okrajem území prochází trasa dvojitého vedení soustavy 110 kV Čechy střed – Praha sever (Třeboradice).

Obec je zásobována ze systému venkovních sítí VN 22 kV v oblasti napájení transformovny 110/22 kV Třeboradice.

- ÚP bude trasy VVN a VN a jejich ochranná pásma respektovat.
- Bude prověřena potřeba výstavby nových trafostanic po prověření kapacity stávajících rozvodů.

Zásobování plynem:

Z nadřazených plynovodních sítí prochází severovýchodní částí katastru:

- VTL tranzitní plynovod nad 40 barů 2× DN 900 + 1× DN 1000 s optickým a metalickým sdělovacím kabelem (tyto plynovody jsou v majetku NET4GAS, s.r.o.),
- VTL plynovod nad 40 barů DN 500 (od východu k západu),
- VTL plynovod do 40 barů DN 500.

Obec je zásobována ze středotlakého plynovodu (STL), regulační stanice je na území obce Veleň (místní část Mírovice).

- Bude prověřena potřeba výstavby nových vedení pro obsluhu zastavitelných ploch.

Nakládání s odpady:

- Územní plán bude respektovat stávající systém likvidace odpadů.

Ochranná pásma:

Ve správním území se uplatňují stávající ochranná pásma:

- | | |
|--|---------------------------------|
| • ochranné pásmo kanalizačních řadů | 1,5 m do DN 500 včetně |
| • ochranné pásmo kanalizačních řadů | 2,5 m nad DN 500 |
| • ochranné pásmo vedení VVN 400 kV | 20 (25) m od krajního vodiče |
| • ochranné pásmo vedení VVN 110 kV | 12 (15) m od krajního vodiče |
| • ochranné pásmo vedení VN 22 kV | 7 m, 10 m od krajního vodiče |
| • ochranné pásmo trafostanic 22 kV | 7 (20, 30) m od krajního vodiče |
| • ochranné pásmo VTL plynovodu | 4 m |
| • bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad DN 500 | 200 m (160 m) |
| • bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do DN 500 | 150 m (120 m) |
| • bezpečnostní pásmo VTL plynovodu do DN 500 | 40 m (30 m) |
| • ochranné pásmo vedení katodové ochrany VTL plynovodu | 4 m |
| • bezpeč. pásmo vedení katodové ochrany VTL plynovodu | 100 m |
| • ochranné pásmo sdělovacích vedení | 1,0 m |

- Řešení ÚP bude ochranná pásma zohledňovat.

a.2.4.3. Veřejná prostranství

→ Současná veřejná prostranství zobrazitelná v měřítku výkresů budou vyznačena samostatně.

→ Nová veřejná prostranství mohou být doplněna v souladu s urbanistickou koncepcí v rámci vybraných návrhových ploch (zejména pro bydlení).

a.2.4.4. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

→ Stávající plochy občanského vybavení jsou stabilizované. Nové plochy jsou požadovány v lokalitách:

- p.p.č. 110/2, 407, pozemky za obecním úřadem, v majetku obce;
- 48/1, pozemky v majetku obce, nyní veřejná zeleň

→ Další plochy mohou být vymezeny na základě záměrů a potřeb území.

→ Budou stanoveny podmínky pro umístování občanské vybavenosti v plochách smíšených, případně v omezené míře v plochách pro bydlení.

a.2.5. Další požadavky

Mohou být doplněny po projednání Zadání ÚP.

a.3. Koncepce uspořádání krajiny

zejména požadavky 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. Politika územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5, plynou požadavky:

→ Z republikových priorit územního plánování se řešení krajiny v řešeném území týkají především priority č. 14, 14a, 20, 20a, 21, 22, 23.

a.3.2. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje plynou požadavky:

→ Ke kap. 4.: Při vymezení ÚSES budou naplňovány zásady 194) až 195).

→ Ke kap. 5.: V území se uplatňují přírodní hodnoty (zásada č. 197): hodnoty krajské úrovně – bod h) významné krajinné prvky mimo území CHKO; bod i) skladebné části ÚSES. Ze zásady č. 198 se uplatňují body a), b), f) j), k), l), m).

→ Ke kap. 6.: Území je zařazeno jako oblast se shodným krajinným typem N06 krajina relativně vyvážená. Budou naplňovány zásady 206), 207) a 219).

→ Ke kap. 7.: V řešeném území se neuplatňuje.

a.3.3. Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav

Z ÚAP ORP Brandýs nad Labem–Stará Boleslav plynou požadavky:

→ *Hodnoty území*

V území jsou vymezeny hodnoty přírodní: lesy, významný krajinný prvek, vodní plochy a toky, BPEJ I. a II. třídy ochrany, památné stromy. Tyto hodnoty budou při řešení ÚP Sluhy respektovány.

→ *Limity využití území*

V území jsou vymezeny limity využití území v oblasti ochrany přírody a krajiny (ÚSES, lesy a o.p. lesa, významný krajinný prvek, BPEJ I. a II. třídy ochrany, meliorace a HOZ, památné stromy), a ochrany vod (záplavové území). Tyto limity využití území budou při řešení ÚP Sluhy respektovány.

→ *Záměry na provedení změn v území*

Uvádí záměry – plochy pro ÚSES dle stávající ÚPD. Tyto záměry budou v ÚP Sluhy prověřeny.

→ *Problémy*

Problémy jsou uvedeny v kap. a.1.3.

a.3.4. Doplnující průzkumy a rozbor

Z Doplnujících průzkumů a rozborů k ÚP plynou tyto skutečnosti:

a.3.4.1. Požadavky na řešení krajiny

→ Ve volné krajině nebudou situovány soliterní zastavitelné plochy (tj. bez návaznosti na již existující zastavěné plochy), s výjimkou dopravní a technické infrastruktury a ploch zeleně.

→ V plochách ZPF mohou být v případě potřeby doplněny plochy zeleně (meze, remízky, plochy nelesní zeleně).

→ Budou stanoveny podmínky pro umístování staveb v krajině, uvedených v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

→ Bude řešena průchodnost krajiny, mohou být navrženy nové účelové, cyklistické a pěší komunikace (viz kap. a.2.4.1.).

a.3.4.2. Územní systém ekologické stability

→ Nadregionální a regionální ÚSES se v řešeném území neuplatňuje.

→ Lokální ÚSES bude zapracován do ÚP Sluhy dle Komplexní pozemkové úpravy (GEOPROGRES, spol. s r.o., 20. 1. 2016).

→ Prvky ÚSES mohou být upraveny s ohledem na vymezení a koordinaci dalších funkcí v území, avšak vždy při zachování min. parametrů.

→ Bude zajištěna návaznost prvků ÚSES přes hranice katastrů na prvky ÚSES sousedních obcí.

a.3.4.3. Ochrana nerostných surovin, sesuvná území

→ V řešeném území budou respektovány limity využití území:

Do řešeného území nezasahují žádná ložiska nerostných surovin, nejsou zde stanovena chráněná ložisková území ani dobývací prostory.

Do území nezasahují žádná svážná území (sesuvy, svahové nestability).

V území se nenachází žádné poddolované území, hlavní důlní díla ani úložná místa těžebního odpadu.

a.3.4.4. Ochrana přírody a krajiny

Významné krajinné prvky (VKP) jsou jednak ze zákona (lesy, vodní plochy a toky, nivy toků), jednak registrované. V řešeném území se nacházejí významné krajinné prvky ze zákona.

→ VKP budou respektovány jako limit využití území.

Památné stromy

Služské jasaný (jasan ztepilý 2 ks) – vyhlášeny KNV Středočeského kraje 25. 1. 1983. Ochranné pásmo ze zákona (tj. kruh o poloměru desetinásobku průměru kmene měřeného ve výši 130 cm nad zemí).

→ Památné stromy budou respektovány jako limit využití území.

Zeleň v krajině

→ Bude navržena ochrana stávajících ploch zeleně v krajině.

→ Budou navrženy nové plošné nebo liniové prvky zeleně v krajině (doprovodná zeleň, břehové porosty, zelené pásy apod.).

a.3.4.5. Zemědělský půdní fond (ZPF)

Zemědělský půdní fond tvoří významnou část výměry řešeného území, převažuje orná půda. V území převažuje zemědělský půdní fond I. až III. třídy ochrany, IV. a V. třída se vyskytuje omezeně.

V řešeném území byly provedeny investice do zemědělského půdního fondu – meliorované plochy a hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) otevřená a zatrubněná. Protierozní opatření se nenacházejí.

→ Součástí územního plánu bude vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF. Bude zpracováno v souladu:

- s ustanovením § 4 zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu a § 3 vyhlášky č. 271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu,
- s vyhláškou č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany;
- s přihlédnutím k Metodickému doporučení „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP“ (MMR a MŽP, 7/2011).

→ Součástí návrhu ÚP bude vyhodnocení záboru ZPF dle tříd ochrany půdy (BPEJ). Vyhodnocení bude zahrnovat textovou část včetně tabulek a dále samostatný výkres, ve kterém budou vyznačeny navrhované zábory ZPF a hranice jednotlivých BPEJ.

→ Pro požadovaný rozvoj obce musí být navrženy zejména plochy uvnitř zastavěného území nebo na ně přímo navazující tak, aby si sídlo zachovalo uzavřený tvar, s upřednostněním ploch již odsouhlasených v předchozí ÚPD. Zábor ZPF bude zdůvodněn.

a.3.4.6. Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

→ V případě záboru PUPFL budou údaje o lesích zpracovány v souladu s požadavky zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Bude uveden jak rozsah případných záborů pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL). Zábor PUPFL bude zdůvodněn.

→ ÚP bude respektovat lesní porosty a vzdálenost 50 m od okraje lesa. U ploch zasahujících do menší vzdálenosti bude tato skutečnost uvedena v odůvodnění ÚP.

→ V odůvodněných případech mohou být navrženy plochy pro zalesnění.

a.3.4.7. Ochrana vod

Ochrana vodních zdrojů

→ Budou respektovány:

- zranitelná oblast – celé území,
- pozorovací vrt ČHMÚ a jeho o.p.

Nezastavitelné pásmo při správě toku

→ Toky budou respektovány včetně nezastavitelných pásem při správě vodních toků – vymezení prostoru podél vodních toků pro údržbu, 6 m od břehové hrany u drobných toků (§ 49, zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon).

a.3.5. Další požadavky

Mohou být doplněny po projednání Zadání ÚP.

b) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Nejsou požadovány.

c) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

c.1. Veřejně prospěšné stavby

→ Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených staveb mezi veřejně prospěšné:

a) kategorie vyvlastnění:

- koridory pro nové trasy silnic,
- nové místní komunikace, úpravy stávajících místních komunikací,
- nové plochy dopravní infrastruktury, např. veřejně přístupná parkoviště,
- nové pěší komunikace, samostatné cyklostezky,
- koncová zařízení technické infrastruktury (ČOV, nové trafostanice apod.).

b) kategorie vyvlastnění – zřízení břemene:

- páteřní vedení nových inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, trasy plynu STL, navržené trasy VN).

c) kategorie předkupní právo:

- plochy občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury.

→ Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby. Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

→ Součástí vymezení veřejně prospěšných staveb, u kterých je možné uplatnit pouze vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

c.2 Veřejně prospěšná opatření a Veřejná prostranství

→ Bude posouzena potřeba zařazení níže uvedených typů opatření mezi veřejně prospěšná opatření:

a) kategorie pouze vyvlastnění:

- plochy pro územní systém ekologické stability k založení.

b) kategorie pouze předkupní právo:

- nová veřejná prostranství nestavebního charakteru, včetně ploch veřejné zeleně.

→ Součástí vymezení veřejných prostranství, u kterých je možné uplatnit předkupní právo, bude i seznam dotčených pozemků s uvedením parcelního čísla, katastrálního území a stanovením oprávněné osoby. Předkupní právo nebude vymezeno na pozemcích, které již ve vlastnictví oprávněné osoby jsou.

→ Součástí vymezení veřejně prospěšných opatření, u kterých je možné uplatnit vyvlastnění, se tyto údaje neuvádějí.

d) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Prověření vymezení těchto ploch a koridorů není požadováno, může být v případě potřeby vymezeno.

e) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Zpracování variant není požadováno.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

→ Textová i grafická část dokumentace návrhu bude zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., v platném znění, a v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

→ **Textová část** bude zpracována jako textový soubor v programu Word. Jako samostatné části budou uvedeny:

- návrh územního plánu
- odůvodnění územního plánu

→ **Grafická část:**

Řešení:

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres	1 : 5 000
A3. Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1 : 5 000

Hlavní výkres může být dále členěn na výkresy vymezující urbanistickou koncepci, koncepci veřejné infrastruktury a koncepci krajiny.

Výkres etapizace bude zpracován v případě vymezení etapizace.

Odůvodnění:

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
B2. Výkres širších vztahů	1 : 50 000
B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Výkresy budou zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a budou vydány v měřítku 1 : 5000, mimo výkres širších vztahů, který bude v měřítku 1 : 50 000.

Grafická část dokumentace bude obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Součástí grafické části (výroku i odůvodnění) mohou být schémata.

Hranice zastavěného území bude vymezena dle znění § 58 stavebního zákona. Grafická část bude zpracována digitálně.

→ **Počet vyhotovení dokumentace**

Dokumentace bude zpracována:

- ve 2 vyhotoveních pro společné jednání (§ 50, odst. 1 stavebního zákona)

- ve 1 vyhotoveních pro řízení o ÚP (§ 51, odst. 1 stavebního zákona)
- ve 4 vyhotoveních pro vydání ÚP a pro úřední potřebu (§ 53, odst. 1 stavebního zákona)

h) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

h.1. Zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území není požadováno.

Odůvodnění: Z předloženého návrhu zadání územního plánu lze předpokládat, že koncepce nebude mít významný vliv na udržitelný rozvoj dotčeného území a nevyvolá problémy v oblasti životního prostředí ani veřejného zdraví.

Záměry, které budou řešeny v ÚP, zahrnují nekonfliktní záměry:

Bydlení, občanské vybavení, plochy smíšené obytné, veřejná prostranství a zeleň:
Budou prověřovány drobné plochy pro výše uvedená využití.

Výroba a podnikání:

Bude prověřen záměr nového využití pro stávající zemědělský areál (brownfield)– využití pro bydlení, občanské vybavení nebo podnikání.

Dopravní a technická infrastruktura:

Mimo stavby vyplývající z nadřazené ÚPD budou vymezovány pouze stavby místního charakteru (místní, pěší a cyklistické komunikace, ČOV a kanalizace).

h.2. Zpracování Vyhodnocení vlivů ÚP na prvky systému Natura 2000 není požadováno s ohledem na to, že prvky systému Natura 2000 nebudou řešením ÚP dotčeny.

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Příslušný úřad tak dospěl k názoru, že předložený návrh zadání nepředpokládá realizaci a umístění takových ploch, které by samy o sobě, případně v kumulaci se sousedními plochami představovaly riziko pro životní prostředí či zdraví obyvatel, aby bylo nutné pro koncepci zpracovat Vyhodnocení SEA

Odůvodnění: Do řešeného území nezasahuje žádný prvek systému Natura 2000.

Schváleno zastupitelstvem obce Sluhy dne: 24. února 2021

Robert Bednárik, určený zastupitel, místostarosta obce (podpis a razítko):