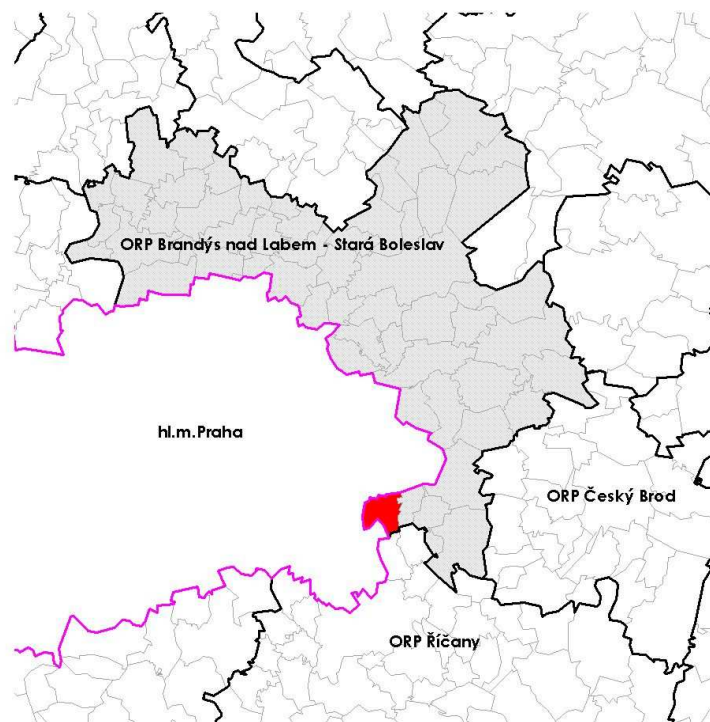


3. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SIBŘINA

dle zákona č.183/2006 Sb.

(opatření obecné povahy)



Pořizovatel: OÚ SIBŘINA



OBJEDNATEL:

Obec Sibřina

zastoupená starostou Ing. Petrem Vítkem

Říčanská 15, 250 84 Sibřina

určený zastupitel: Ing. Lenka Stemberková

POŘIZOVATEL:

OÚ Sibřina

Říčanská 15, 250 84 Sibřina

zástupce pořizovatele: Ing.arch. Martina Bredová

ZPRACOVATEL:

Ing. Václav Jetel

autorizovaný architekt pro územní plánování – ČKA 3541

Trojská 365/145, 17100 Praha 7

vaclavjetel@seznam.cz

a kol.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

NÁZEV DOKUMENTACE

3. ZMĚNA ÚZEMNÍHO PLÁNU SIBŘINA

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYDAL

ZASTUPITELSTVO OBCE SIBŘINA

STAROSTA OBCE SIBŘINA

OPRÁVNĚNÁ ÚŘEDNÍ OSOBA POŘIZOVATELE
V ZASTOUPENÍ OBCE NA ZÁKLADĚ MANDÁTNÍ SMLOUVY
ING. ARCH. MARTINA BREDOVÁ

DATUM VYDÁNÍ

NABYTÍ ÚČINNOSTI



SEZNAM DOKUMENTACE:
DLE PŘÍLOHY Č. 7 K VYHLÁŠCE Č.500/2006 SB.

Obsah 3. změny ÚP Sibřina:

I.A Textová část

I.B Grafická část

I.1 Výkres základního členění území – 1 : 10 000

I.2 Hlavní výkres – 1 : 5 000

I.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – 1 : 5 000

Obsah odůvodnění 3. změny ÚP Sibřina:

II.A Textová část

II.B Grafická část

II.4 Koordinační výkres – 1 : 5 000

II.5 Výkres širších vztahů – 1 : 50 000

II.6 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu – 1 : 5 000



I.A Textová část**OBSAH:**

a) vymezení zastavěného území.....	5
b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,	7
d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování,.....	7
e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,	8
f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,	9
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,.....	13
h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,	13
i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	15



a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo nově vymezeno k 1.3.2010 v souladu s §58 stavebního zákona a je zobrazeno ve výkrese I.1 – výkres základního členění území.

b) koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot je obsahem hlavního (I.2) a koordinačního výkresu (II.4).

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE – hlavní zásady a cíle

1. Změna č.3 vymezuje nové rozvojové plochy (**ZM3/2-8, 10-12**), plochu přestavby (**ZM3/1**) a plochy ochrany přírodních hodnot (**ZM3/9, 13, VKP1 a VKP2**) – viz. *Tab. Přehled navrhovaných ploch*.
2. Nové zastavitelné plochy se navrhují v návaznosti na zastavěné území obce.
3. Změna č.3 ÚP stanovuje základní zásadu: **umísťování staveb v navrhovaných zastavitelných plochách je možné až po vybudování veřejné kanalizace a vodovodu v obci** (v sídlech Stupice a Sibřina).
4. Cílem koncepce rozvoje území, který je reprezentován navrhovanými plochami změn, je zkvalitnění dopravní infrastruktury, nová nabídka rozvojových ploch pro bydlení, úprava územního plánu odpovídající současnému způsobu využívání území a především zajištění ochrany přírodních a kulturních hodnot v území.

Tab. Přehled navrhovaných ploch

Označení změn	parc. č.	druh pozemku dle KN nebo funkční využití dle ÚP	změna na
ZM3/1	39/1 k.ú. Sibřina	SV – všeobecně smíšené území a ZO – ostatní zvláštní území se specifikací	BI – plochy bydlení
ZM3/2	75/1 k.ú. Sibřina	orná půda	ZO – plochy zeleně ochranné a izolační
ZM3/3	691; 692; 693; 698; 699; 702 k.ú. Stupice	orná půda	BI – plochy bydlení
ZM3/4	732/3 k.ú. Stupice	orná půda	BI – plochy bydlení



ZM3/5	752; 753/3 k.ú. Stupice	orná půda	BI – plochy bydlení DS – dopravní infrastruktura
ZM3/6	780/1; 780/3; 780/7; 780/8; 780/9 k.ú. Stupice	orná půda	BI – plochy bydlení DS – dopravní infrastruktura
ZM3/7	175/2 k.ú. Sibřina	parky a parkově upravené plochy	OV – občanské vybavení
ZM3/8	740/1; 740/31; st.189; 681/5; 740/7 k.ú. Stupice	orná půda	VK – výroba a skladování
ZM3/9	382/2 k.ú. Sibřina	účelová komunikace pro pěší	NS – plochy smíšené nezastavěné území
ZM3/10	294/1 k.ú. Sibřina	orná půda	DS – dopravní infrastruktura
ZM3/11	125; 126; 386/19; 128; 122; 92 k.ú. Sibřina 921; 919 k.ú. Stupice	zemědělská účelová komunikace, orná půda	DS – dopravní infrastruktura
ZM3/12	115/5 k.ú. Sibřina	orná půda	TI – technická infrastruktura
ZM3/13	691; 692; 695; 696; 701; 702; 704/1; 709; 711; 717; 722; 938/5-9. k.ú. Stupice	orná půda	NL – plochy lesní
ZM3/VKP1	27; 28/1; 28/2; 29/2 k.ú. Sibřina	sady, zahrady; zahradnictví a pěstitelské plochy	NP – plochy přírodní



ZM3/VKP2	136/1; 161/1; 161/2; 161/3; 161/4; 169; 167/1; 167/2; 167/4 k.ú. Sibřina	orná půda, sady zahrady, ostatní plochy	NP – plochy přírodní
-----------------	--	--	----------------------

OCHRANA A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ OBCE – hlavní cíle

1. Hodnoty a způsob jejich ochrany zůstávají v rozsahu platné územně plánovací dokumentace obce.
2. Změna č.3 rozšiřuje ochranu přírodních hodnot o plochy změn ZM3/9, 13, VKP1 a VKP2.
3. Ochrana kulturních hodnot, především venkovského rázu sídla Stupice, je řešena v podmínkách způsobu využití rozvojových ploch.

c) urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně,

Vymezení zastavitelných ploch změn č.3 je graficky znázorněna ve výkrese I.1.

Změna č.3 respektuje stávající urbanistickou koncepci obce Sibřina resp. jejich sídelních útvarů (Stupice, Sibřina) a vymezuje nové zastavitelné plochy při hranici zastavěného území s cílem dotvořit kompaktnost sídla a zachovat venkovský ráz zástavby.

Návrh vymezuje plochu přestavby ZM3/1 na plochu bydlení.

System sídelní zeleně se doplňuje o plochu izolační a ochranné zeleně ZM3/2, plochu přírodní zeleně ZM3/VKP1, VKP2 a plochu lesní ZM3/13.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění,

Dopravní infrastruktura

1. Stávající základní komunikační síť bude zachována.
2. Změna č.3 vymezuje koridor pro obchvatovou místní komunikaci mezi obcí Květnice a silnicí III/33313 – ZM3/10.



3. Pro obsluhu rozvojových ploch ZM3/5 a ZM3/6 se vymezuje místní obslužná komunikace v minimální šíři 5 m – jednopruhová, jednosměrná (na pozemcích parc.č. 753/2, 7541/5, 757, 780/7, 913, 922/1, 931/2, 931/5, 939 k.ú. Stupice) .
4. V rámci koncepce cyklistické dopravy změna ÚP vymezuje koridor pro výstavbu cyklostezky spojující sídla uvnitř obce – ZM3/11.
5. Systém veřejné dopravy zůstává neměnný.
6. Doprava v klidu je řešena na vlastních pozemcích (odstavná stání). Návrh nevymezuje nové plochy pro parkování – parkovací plochy budou řešeny ve veřejných profilech místních komunikací.

Technická infrastruktura

1. Změna ÚP respektuje záměry na výstavbu kanalizace a vodovodní řadů.
2. Navrhuje se plocha TI pro umístění technologie čistírny odpadních vod ZM3/12.
3. Pro rozvojové plochy ZM3/3,4 se navrhuje posílení stávající distribuční trafostanice při silnici III.třídy č.0127.
4. Výstavba veřejné kanalizace a vodovodu je podmínkou pro výstavbu objektů v navrhovaných zastavitelných plochách.

Občanské vybavení

Změna č.3 vymezuje novou plochu ZM3/7 občanského vybavení pro umístění přístavby tělocvičny nebo sportovní haly k základní škole.

Veřejná prostranství

1. Návrh nevymezuje nová veřejná prostranství.
2. Nová veřejná prostranství jsou součástí navrhovaných ploch dopravní infrastruktury.
3. Nezbytnou podmínkou pro zastavění území změny ZM3/4 je vymezení veřejného prostranství o minimální ploše rovnající se min. 30% z celkové výměry rozvojové plochy.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně,

Koncepce uspořádání krajiny se změnou č.3 mění takto:

1. Vymezuje se nová plocha ochranné a izolační zeleně ZM3/2 jako protierozní opatření a stabilizující prvek ZPF.
2. Změna ÚP vymezuje plochu smíšeného nezastavěného území ZM3/9 s cílem zamezit zastavění předmětného území.



3. Navrhuje se plocha pro zalesnění ZM3/13 s cílem vytvořit lesní prstenec na okraji hlavního města Prahy.
4. Vymezují se plochy přírodní ZM3/VKP1 a ZM3/VKP2 pro ochranu přírodního charakteru předmětného území s cílem registrovat tyto významné krajinné prvky.
5. Územní systém ekologické stability se navrhovanou změnou nemění.
6. Návrh respektuje vymezená záplavová území.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu,

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č.3 stanovuje tyto nové plochy s rozdílným způsobem využití:

BI – bydlení – ZM3/1,3,4,5,6

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro umístění rodinných domů příměstského a venkovského typu.

Přípustné využití:

- technické vybavení území související s funkcí bydlení;
- pozemní komunikace související s obsluhou obytného území;
- související občanské vybavení malého rozsahu;
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které by svým provozem narušily hlavní využití území.

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby a zařízení musí svým objemem a architektonickým řešením respektovat charakter okolní zástavby příměstského a venkovského typu s maximálně jedním podlažím a obytným podkrovím (1NP+OP), se šikmou střechou s minimálním sklonem 35° s úrovní hřebene střechy maximálně 10 m nad původním terénem;
- minimální výměra parcely pro umístění rodinného domu se stanovuje na 800 m²;
- stanovuje se maximální počet rodinných domů (RD) v plochách ZM3/3,4, 5,6, a to: ZM3/3 – max. 6 RD; ZM3/4 – max. 14 RD; ZM3/5 – max. 3 RD a ZM3/6 – max. 7 RD.



OV – občanské vybavení – ZM3/7

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro umístění stavby pro sport a tělovýchovu.

Přípustné využití:

- technické vybavení území související s funkcí OV;
- pozemní komunikace související s obsluhou území;
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení výroby a skladování,
- stavby a zařízení, které by svým provozem narušily hlavní využití území.

ZO – zeleň ochranná a izolační – ZM3/2

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro založení veřejné zeleně pro účely ochrany zastavěného území.

Přípustné využití:

- plochy veřejných parků;
- pozemní komunikace související s obsluhou území;
- vedení technické infrastruktury;
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- ostatní stavby a zařízení.

VK – výroba a skladování – ZM3/8

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro umístění staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

- umístění staveb drobné nerušící výroby a skladů;
- technické vybavení území související s funkcí VK;
- pozemní komunikace související s obsluhou území.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které by svým provozem narušily hlavní využití území.



NS – plochy smíšené nezastavěného území – ZM3/9

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro umístění účelové komunikace a veřejnou izolační a rekreační zeleň.

Přípustné využití:

- umístění cyklostezky;
- technické vybavení území;
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení mimo technické vybavení území.

DS – dopravní infrastruktura – ZM3/10,11

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro umístění pozemních komunikací a cyklostezek.

Přípustné využití:

- izolační a ochranná zeleň;
- technické vybavení území související s hlavním využitím např. mobiliář nebo technická infrastruktura;
- veřejná prostranství.

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které by svým provozem narušily hlavní využití území.

TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě ZM3/12

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro umístění čistírny odpadních vod (ČOV).

Přípustné využití:

- stavby a zařízení pro ČOV;
- technické vybavení území provozně související s ČOV;
- účelové komunikace související s provozem ČOV;
- doprovodná zeleň (ochranná, doprovodná, izolační apod.).

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které by svým provozem narušily hlavní využití území.



NL – plochy lesní – ZM3/13

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena k užívání pozemků pro lesní produkci.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení lesního hospodářství;
- technické vybavení území související s lesním hospodářstvím;
- pozemní komunikace související s lesním hospodářstvím;

Nepřípustné využití:

- stavby a zařízení, které by svým provozem narušily hlavní využití území.

NP – plochy přírodní – ZM3/VKP1,VKP2

Pro tuto specifickou plochu jsou stanoveny tyto podmínky:

Hlavní využití:

Plocha je určena pro zajištění podmínek ochrany přírody.

Přípustné využití:

- výjimečně technické vybavení území;
- výjimečně pozemní komunikace;

Nepřípustné využití:

- veškeré ostatní stavby a zařízení mimo přípustné.

Návrh změny č.3 **ruší** veškeré dosavadní platné podmínky prostorového uspořádání zastavitelného území „Na Březině“ obsažené v závazné části změny č.1 ÚP Sibřina – str.22 a 23 (s účinností 11.1.2003) a **stanovuje** následující nové podmínky:

- maximální koeficient zastavěné plochy pozemku: 0,35 (poměr zastavěné plochy pozemku vůči celkové ploše pozemku);
- tvar střechy: šikmá – sedlová, valbová, polovalbová se sklonem 30-45°, výjimečně přípustná pultová střecha se sklonem 10-20° - výjimku uděluje obec;
- výška hřebene střechy nebo nejvyšší části střechy (s výjimkou komínového tělesa): maximálně 8,5 m nad úroveň původního terénu;
- maximálně 1 nadzemní podlaží + obytné podkroví (1NP+OP);
- nepřípustné jsou neprůhledná oplocení pozemků.



STANOVENÍ PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

Návrh stanovuje základní podmínky uspořádání zastavitelných ploch k uchování venkovského rázu sídla Stupice jako součást krajinného rázu území.

Změna č.3 nestanovuje nové podmínky ochrany krajinného rázu.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,

Změna č.3 vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

W1 – koridor pro umístění místní obchvatové komunikace z Květnice na silnici III.třídy č.33313;

W2 – koridor pro umístění cyklostezky spojující sídla Sibřina a Stupice;

W3 – plocha pro umístění čistírny odpadních vod;

W4 – plocha pro umístění sportovní stavby jako součást areálu základní školy.

Vymezení VPS je graficky znázorněno ve výkrese II.3.

Plochy pro asanaci návrh změny č.3 nevymezuje.

h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo,

Změna č.3 vymezuje tyto veřejně prospěšné stavby:

W1 – koridor pro umístění místní obchvatové komunikace z Květnice na silnici III.třídy č.33313 (parc.č. 294/1 k.ú. Sibřina);

W2 – koridor pro umístění cyklostezky spojující sídla Sibřina a Stupice (parc.č. 125; 126; 386/19; 128; 122; 92 k.ú. Sibřina; 921; 919 k.ú. Stupice);

W3 – plocha pro umístění čistírny odpadních vod (parc.č. 115/5 k.ú. Sibřina);

W4 – plocha pro umístění sportovní stavby jako součást areálu základní školy (parc.č. 175/2 k.ú. Sibřina).



Změna č.3 vymezuje tyto veřejně prospěšná opatření:

P1 – plocha pro zeleň izolační a ochrannou proti účinkům vodní a větrné eroze (75/1 k.ú. Sibřina);

P2 – plocha pro zalesnění území v rámci projektu lesního prstence hl.m.Prahy (691; 692; 695; 696; 701; 702; 704/1; 709; 711; 717; 722; 938/5-9. k.ú. Stupice);

P3 – plocha pro zachování a posílení přírodního charakteru území v lokalitě u rybníka na Sibřinském potoce (27; 28/1; 28/2; 29/2 k.ú. Sibřina);

P4 – plocha pro zachování a posílení přírodního charakteru území v lokalitě Na skalce u základní školy (136/1; 161/1-4; 169; 167/1; 167/2; 167/4 k.ú. Sibřina);

P5 – plocha pro uvolnění manipulační plochy na březích Sibřinského potoka obcí Sibřina pro zajištění prostupnosti území (36/1-3, 36/18-19, 42/1, st. 33 k.ú. Sibřina).

Vymezení VPS a VPO je graficky znázorněno ve výkrese II.3.



i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

Výroková část (návrh):

Počet listů textové části 3. změny ÚP Sibřina ... 15

Počet výkresů připojené grafické části ... 3

Odůvodnění:

Počet listů textové části 3.změny ÚP Sibřina ... 17

Počet výkresů připojené grafické části ... 3

